UCHWAŁA NR XVI/142/19
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 15 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. z 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/670/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Wisełka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Wisełka, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 1,4788 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Wisełka.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 500;

2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin";

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów mieszkalno - usługowych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

1) **1 MN/U** - teren zabudowy mieszkalno – usługowej;

2) **2 MN/Ut** - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej;

3) **3 EE** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

4) **4 KDW, 5 KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako

nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru: do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, infrastrukturalnych lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;

5) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) obszarów krajobrazu priorytetowego;

4) udokumentowanych złóż kopalin;

5) ochrony i zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej;

6) kształtowania przestrzeni publicznych;

7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami; ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:

1) lokalizację garaży wbudowanych, przybudowanych do budynku a także wolnostojących;

2) zasadę lokalizowania jednego budynku mieszkalnego, rekreacyjnego lub usługowego na jednej działce;

3) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;

4) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 40% szerokości elewacji frontowej budynku;

5) w zakresie kolorystyki budynków:

a) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;

b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej [i ich pochodnych] oraz grafitowej;

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Dopuszczenie to nie dotyczy sytuowania budynków na granicy samego planu miejscowego;

2) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony dróg wewnętrznych:

a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów i tarasów - do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0.5 m.

b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 1,0m;

3) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych oraz obiektów pod poziomem terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Na obszarze planu zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0.4 kV;

2) lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkalnej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej:

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019. Z tego względu obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) zakaz zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

c) uzbrojenie terenu w kanalizację deszczową i sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 4 pkt. 3;

d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

e) na terenie 1 MN/U zabezpieczenie terenu działki i prowadzone prace budowlane nie mogą prowadzić do wycinki i niszczenia alei kasztanowca zwyczajnego usytuowanego wzdłuż ul. Kasztanowej.

2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

3) dla terenu objętego planem ustala się:

a) ochronę środowiska poprzez:

– realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,

– gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,

– zastosowanie środków technicznych mających na celu dotrzymanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,

– dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;

4) obszar planu w całości znajduje się w granicach Strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin" - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW;

5) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:

a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;

b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i wymaganiami norm branżowych;

6) w granicach obszaru opracowania nie występują stanowiska archeologiczne ani inne tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym dobra kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;

2) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:

a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,

b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,

c) skrajnych działek wydzielonych na styku z placem manewrowym dróg wewnętrznych,

3) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowo wydzielanych działek;

4) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego. Zakaz ten nie dotyczy obiektów służących obsłudze terenu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, które po zakończeniu tych prac zostaną zlikwidowane.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy Wolin zapewnia droga gminna, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem od jego zachodniej strony.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 4KDW i 5KDW.

3. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min.2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla funkcji pensjonatowej – min.1 miejsce postojowe na jeden pokój / studio oraz min. 1 miejsce postojowe na kartę parkingową;

3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – min. 1 miejsce postojowe na jeden budynek;

4) dla usług towarzyszących:

a) min. 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych;

b) min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

c) min. 1 miejsce postojowe na kartę parkingową.

4. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0.5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej:

2) parametry projektowanej sieci - o 32 mm ÷ 100 mm,

3) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej:

4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

2) parametry projektowanej sieci - ø 40 mm ÷ 300 mm;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;

4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;

2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

b) z dróg wewnętrznych - do gruntu lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez stację redukcyjną zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) sieć rozdzielcza średniego i niskiego ciśnienia (ø 25 mm ÷ 125 mm);

3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych;

4) obowiązuje zakaz lokalizacji podziemnych i naziemnych zbiorników gazowych;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowych i urządzeń infrastruktury technicznej po jej wybudowaniu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii np.: kolektory słoneczne.

8. W zakresie elektroenergetyki:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, usytuowanej na terenie 3EE;

2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);

3) obowiązuje skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się remont i utrzymanie istniejących linii do czasu ich skablowania;

4) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

9. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.

10. W zakresie regulacji stosunków wodnych – w granicach obszaru objętego miejscowym planem nie występują urządzenia melioracji wodnej.

11. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U** o powierzchni 0,1671 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: usługi turystyczne, handel detaliczny, obsługa firm i klientów oraz usługi nieuciążliwe związane z obsługą funkcji rekreacyjnej;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) budynek o funkcji wyłącznie mieszkalnej – zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych;

b) budynek o funkcji mieszkalno-usługowej lub wyłącznie usługowej – zabudowa wolno stojąca, do 3 kondygnacji nadziemnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy:

a) budynek o funkcji wyłącznie mieszkalnej – max. 9,0 m;

b) budynek o funkcji mieszkalno-usługowej lub wyłącznie usługowej – max. 12.50 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

b) kąt nachylenia głównych połaci: 30^0 - 45^0;

c) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do ul. Kasztanowej;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 30% powierzchni działki,

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0.15;

b) maksymalny - 0.8.

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

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 800.0 m^2;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80^0 - 95^0;

3) minimalna szerokość frontu działki – 17,0 m. [nie dotyczy działek o których mowa w § 7 pkt. 2 lit. c)].

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Kasztanowej oraz ul. Brzozowej;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN/Ut** o powierzchni 1,1932 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym ostatnia kondygnacja w dachu stromym];

b) dopuszcza się:

- całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna:
- wyniesienie podpiwniczenia ponad poziom terenu – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

3) wysokość zabudowy - max. 9.0 m;

4) na obszarze z dużym spadkiem terenu dopuszcza się zabudowę tarasową, gdzie wysokość kalenicy począwszy od poziomu niżej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć 12,0m:

5) geometria dachu:

a) dach symetryczny dwu- lub wielospadowy;

b) kąt nachylenia głównych połaci - 25^0 - 45^0;

c) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do ul. Brzozowej;

6) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min.55% powierzchni działki.

7) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0.1;

b) maksymalny - 0.6.

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej:

a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 800.0 m^2;

b) zabudowa rekreacyjna – 1000.0 m^2;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80^0 - 95^0;

3) minimalna szerokość frontu działki – 20.0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Brzozowej poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KDW i 5KDW;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 10 ust. 6.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 13. 1. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **3EE** o powierzchni 0.0068 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i sposobu zagospodarowania terenu:

1) rodzaj stacji transformatorowej – istniejąca stacja kontenerowa. Dopuszcza się jej przebudowę na słupową.

2) nakaz zabezpieczenia terenu poprzez ażurowe ogrodzenie.

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Brzozowej oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;

2) istniejąca stacja transformatorowa nie wymaga realizacji miejsc postojowych:

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnych do funkcjonowania stacji transformatorowej.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDW** o powierzchni 0.0448 ha. **5KDW** o powierzchni 0.0669 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg wraz z placem manewrowym w wyznaczonych liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – tereny 4KDW i 5KDW wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej – w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako:

1) RIVa o powierzchni 0.2145 ha,

2) RIVb o powierzchni 1,0639 ha,

3) RV o powierzchni 0,1936 ha.

§ 16. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości w wysokości 30% dla terenów 1MN/U i 2MN/Ut, zaś dla pozostałych terenów w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LI/670/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Wiselka.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 1,4788 ha położony jest w północnej części gminy Wolin w bliskim sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego oraz w samym centrum miejscowości Wiselka. Teren ten aktualnie jest trenem niezabudowanym. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne, usługowe, rekreacyjne, hotelowe jak i mieszkalno-usługowe.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony środowiska. Całość zaproponowanych rozwiązań uwzględnia zarówno potrzeby gminy jak i też potrzeby mieszkańców Wiselki. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń a także wyznaczeniu poszczególnych obszarów funkcjonalnych wzięto pod uwagę zarówno prawo własności jak i też zgłoszony na piśmie wniosek właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zagospodarowania tego rejonu gminy poprzez uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy nową wraz z ich obsługą komunikacyjną.

Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 24 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. w projekcie planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, strefy ochrony ekspozycji, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie kształtowania i lokalizacji zabudowań;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3)wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:

a)zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b)zakazu zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,

c)zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

d)nakazu uzbrojenie terenu w kanalizację deszczową i sanitarną, z dopuszczeniem lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania terenu działek objętych planem miejscowym,

a także ochronę środowiska poprzez:

a)realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,

b)gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,

c)zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.

d)dopuszczalne zaopatrzenie w cieplo. z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

e)wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji.

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

5)wymagania wynikające z usytuowania obszaru planu miejscowego w granicach Strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin" - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r.. znak: DG kdh ED 489-6274 2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych:

7)prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod określone funkcje przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg. sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń:

9)potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi a także teren pod przyszłą funkcję usługową:

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji:

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. poprzez informację na stronie internetowej. ogłoszenie w prasie. obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a)przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

b)możliwości składania wniosków do planu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym.

c)możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy:

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. jak również na podstawie art. 21. art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie. udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także ustalenie jej rozbudowy.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym. udokumentowanych złóż kopalin oraz ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego ze względu na brak występowania takich terenów

3. Ustalając przeznaczenie terenu. a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu. Burmistrz Wolina zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 maja 2019 r. do 21 czerwca 2019 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1)projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy, oraz o projektowane drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;

2)obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest terenem jeszcze niezabudowanym ale usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków, dlatego też projekt planu przewiduje uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w tej części Wiselki.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjęta została uchwałą Nr XXXIII.412.17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 marca 2017 r. Analizując przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszego planu nie wykazują niezgodności z wynikami przedmiotowej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium. Ponadto w ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin wskazuje się miedzy innym tereny w miejscowości Wiselka jako jedne z najdynamiczniej rozwijających się terenów w gminie, zaraz po mieście Wolin. Wydana w tej części gminy ilość decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę świadczy o dużym zainteresowaniu inwestycyjnym w tym rejonie gminy. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia potrzeby inwestycyjne w tej części gminy Wolin, wykazane ww. analizie.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Największe wydatki z budżetu gminy mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie terenów czy nabycie i wyburzenie budynków.

Dokument ten jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prognoza ta polega na określeniu elementów finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy (wydatki i dochody). Winna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne przedstawiane są w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Należy podkreślić, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna odbywać się dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Powinna więc ona wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Prognoza skutków finansowych została wykonana jednowariantowo. W/g przedstawionych obliczeń wynika, iż przygotowany projekt planu będzie korzystny dla budżetu gminy. Te korzystne relacje wyniku finansowego wynikają głównie z założenia, iż inwestor ponosi praktycznie większość kosztów transformacji terenu. Natomiast efekty dla Gminy związane

z transformacją terenu są znaczne i dotyczą w zasadzie podatku od nieruchomości.

W niniejszej prognozie zwrócono szczególną uwagę na jej wyraz liczbowy. Ponieważ prognoza została wykonana na podstawie 10-letniego interwału czasowego, mogą wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a wielkościami rzeczywistymi. Przy konstrukcji corocznych budżetów prognozowane wielkości należy weryfikować.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, kwalifikuje się do uchwalenia przez radę.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym projekt planu został przedłożony radzie celem jego uchwalenia.