UCHWAŁA Nr XVII/158/19
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 30 października 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Gogolice

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1696) 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 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/605/18 z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gogolice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr V/64/19 z dnia 26 lutego 2019 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gogolice, zwany dalej planem.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **1,6250 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **UT** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
2) **KD.D** – droga dojazdowa,
3) **KDW** – droga wewnętrzna,
4) **E** – teren stacji elektroenergetycznej 0,4 kV.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,
2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
5) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem, co najmniej 30°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **szerokość elewacji frontowej -** określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki,
4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

Rozdział 2.
USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,

2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,
3) dopuszcza się realizację jednego budynku zabudowy rekreacji indywidualnej na pojedynczej działce budowlanej,
4) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 3.
USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 320009 „Zalew Szczeciński” oraz w sąsiedztwie obszaru wyznaczonego w celu ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000 PLH 320018 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
2) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

3. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzić prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności np.: darń.

Rozdział 4.
USTALENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 7. 1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz instalacji świateł skierowanych na wodę,
2) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
3) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach określonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej, obowiązuje:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiednim organem do sprawy ochrony zabytków,
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

Rozdział 5.
USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w rejonie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: od wschodu droga dojazdowa, oznaczona w planie symbolem **4.KD.D**.

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

4. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 6.
USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9. 1. Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w drodze oznaczonej w planie **4.KD.D**.

3. System wodociągowy należy realizować z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgpdnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.

4. Odprowadzenie ścieków komunalnych projektowaną kanalizacją sanitarną w drogach oznaczonych w planie symbolami **2.KDW**, **3.KD.D** i **4.KD.D** do kanalizacji sanitarnej w gminie Wolin. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do lokalnych i indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

5. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utawrdzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicach własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem.

6. Zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach oznaczonych w planie symbolami **2.KDW**, **3.KD.D** i **4.KD.D**. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z gazu bezprzewodowego.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne.

8. Zasilanie w energię elektryczną z projektowanej i istniejącej, położonej poza granicami planu stacji transformatorowej 0,4kV.

9. Usuwanie odpadów stałych po wstępnej segragacji u źródła na wysypisko odpadów komunalnych zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

10. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

Rozdział 7.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.UT**, o powierzchni **1,3657 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 5,0 m od lini rozgraniczającej teren elementarny, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy
   a) zabudowa rekreacyjna: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 5,0 m.
5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
   a) maksymalna: 0,4
   b) minimalna: 0,2,
6) forma architektoniczna nowej i rozbudowywanej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) zabudowa garażowa, gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
   c) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek.
7) szerokość elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej: w maksymalnej wielkości 16,0 m,
8) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle lub prostopadle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem: **4.KD.D**
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek lub weranda przekryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami jednospadowymi, dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
2) szerokość frontu działki minimalna: 28,0 m z wyjątkiem działek, których front w wielkości odpowiednio od 8,0 m do 12,0 m przylega do dróg: **2.KDW** i **3.KD.D** zgodnie z rysunkiem planu.
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych, oznaczonych w planie symbolami **3.KD.D** oraz **4.KD.D**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacji indywidualnej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o istniejace i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **3.KD.D** oraz **4.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów, bądź gatunkami drzew owocowych.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

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%.

Rozdział 8.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.KDW**, o powierzchni **0,1097 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna w formie ciągu pieszo - - jezdnego**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, o symbolu **3.KD.D**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.KD.D**, o powierzchni **0,0798 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, jak na rysunku planu, pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej,
2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem **4.KD.D**,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.KD.D**, o powierzchni **0,0640 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7.0 do 8,0 m, jak na rysunku planu, pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej,
2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową DP 41111, położoną poza obszarem objętym planem,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.E**, o powierzchni **0,0059 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **teren stacji elektroenergetycznej 0,4 kV**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **3.KD.D**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

9. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej R IV a i R V o pow.: 1.56 ha.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wolin.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach