UCHWAŁA NR XXIV/238/20
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 6 kwietnia 2020 r.

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

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. Dz. U. 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 2020 r. poz. 293), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LV/703/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 października 2018 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów, 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 Domysłów, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 6,77 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Domysłów.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;

2) załącznik nr 2A i 2B - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin" wraz z legendą;

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 rekreacyjnych, mieszkalnych jednorodzinnych i zielonych 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) **UT/MN** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem mieszkalnej jednorodzinnej;

2) **ZP/UT** - teren zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi;

3) **KDD** - teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej;

4) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

5) **KP** - teren ciągu pieszego.

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, dla którego zapisano ustalenia szczegółowe i ogólne;

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

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa 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, balkonów, gzymsów, wykuszy, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w rozdziale 2;

4) **elewacja frontowa** – [zwana także licem budynku] zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami programu architektonicznego, położona od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę

5) **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, itp., natomiast nie wlicza się powierzchni obiektów 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;

6) **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; 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 o funkcji podstawowej lub mieszanej 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 ścianach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza 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) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi funkcji podstawowej lub mieszanej;

2) 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 planu miejscowego;

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

a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów - 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;

4) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych 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 rekreacyjnej i mieszkaniowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

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 sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 4 pkt. 3;

d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług rekreacyjnych 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,

– 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) w liniach rozgraniczających teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 5ZP/UT występują gatunki mchów objętych częściową ochroną gatunkową. Ustala się wkomponowanie tych stanowisk w planowaną na tym terenie zieleń urządzoną. W przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu obowiązują wymogi wynikające z przepisów o ochronie przyrody;

5) obszar planu 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;

6) 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.

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

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

2) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę;

3) 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) działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych;

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

5) 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 należy zlikwidować.

§ 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 powiatowa, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem od jego północnej strony oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDD, wydzielony na poszerzenie drogi publicznej - powiatowej.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDW.

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

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

2) dla budynków rekreacji indywidualnej – min. 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacyjny;

3) dla zabudowy rekreacyjnej [pokoje na wynajem] – min. 1 miejsce postojowe na 1 łóżko;

4) 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.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz drogi publicznej dojazdowej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z planowanej w obrębie ewidencyjnym Domysłów sieci wodociągowej;

2) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 110 mm;

3) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody – studni, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;

4) po zrealizowaniu sieci wodociągowej obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci, zaś istniejące studnie mogą być wówczas wykorzystywane jedynie do celów gospodarczych;

5) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych;

6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;

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) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Zaleca się gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych;

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

2) 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;

2) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – ø 25 mm;

3) po zrealizowaniu sieci gazowej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz remont z zachowaniem parametrów określonych w § 10 ust. 6 pkt. 2) niniejszej uchwały;

4) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny 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 na obszarze planu z linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5ZP/UT;

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

4) dopuszcza się remont i utrzymanie istniejącej linii do czasu jej skablowania;

5) ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż:

a) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV – 7,0m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii);

b) projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn 0,4 kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);

6) w pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

8) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu a usytuowane w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie (prowadzonych jak najbliżej granic działek przeznaczonych pod zabudowę).

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

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT/MN** o powierzchni 0,75 ha, **2UT/MN** o powierzchni 1,76 ha, **3UT/MN** o powierzchni 1,34 ha, **4UT/MN** o powierzchni 1,50 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

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

b) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;

b) dopuszcza się dach jednospadowy nad częścią garażową dobudowaną do budynku o funkcji podstawowej lub realizację tarasu na dachu garażu;

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

d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,2;

b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązują ustalenia wg § 6, z wyłączeniem § 6 pkt. 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem 2UT/MN od wschodu utrzymać pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w odległości 15,0m od granicy planu jako teren wyłącznie zielony.

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 działki drogowej nr 416 oraz z terenów oznaczonych symbolami 7KDD i 6KDW;

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 - zgodnie § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZP/UT** o powierzchni 0,31 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70% powierzchni terenu funkcjonalnego;

3) dopuszcza się urządzenie ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku [np. terenowe urządzenia rekreacyjne, miejsce na grilla; plac zabaw; urządzenia do czynnej rekreacji - ścieżka zdrowia, itp.] oraz oświetlenia terenu;

4) zakaz grodzenia terenu, za wyjątkiem ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2UT/MN i 4UT/MN.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia wg § 6;

2) nawierzchnie alejek spacerowych z materiałów naturalnych;

3) zakaz wycinki istniejących drzew, za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 5ZP/UT wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z bezpośrednio przyległej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem 8KP.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej – ustala się zakaz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami, stacji transformatorowych, za wyjątkiem sieci niezbędnych dla potrzeb oświetlenia terenu rekreacyjnego lub realizacji takich elementów jak np. fontanna.

§ 13. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDD** o powierzchni 0,21 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0m – zgodnie z rysunkiem planu, dla potrzeb poszerzenia przylegającej do terenu planu miejscowego drogi publicznej położonej w ciągu działki nr 416;

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

3. 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 – obowiązują ustalenia wg § 6, z wyłączeniem § 6 pkt. 4.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – teren 7KDD wymaga 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.

§ 14. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDW** o powierzchni 0,90 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) szerokość drogi zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 6, z wyłączeniem § 6 pkt. 4.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 6KDW należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

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.

§ 15. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **8KP** o powierzchni 0,04 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w wyznaczonych liniach rozgraniczających – 2,0m;

2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem ciągu pieszego.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 6, z wyłączeniem § 6 pkt. 4.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – teren 8KP należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp do terenu z drogi wewnętrznej 6KDW poprzez tereny 4UT/MN i 5ZP/UT.

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

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

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

1) RV o powierzchni 2,8507 ha,

2) RIVb o powierzchni 3,0641 ha,

3) Br-RIVb o powierzchni 0,4378 ha,

4) RVI o powierzchni 0,2010 ha,

5) ŁIV o powierzchni 0,0900 ha,

6) W-ŁIV o powierzchni 0,0010 ha.

§ 17. 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:

1) dla terenów 1UT/MN, 2UT/MN, 3UT/MN, 4UT/MN – 20 %;

2) dla pozostałych terenów w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 19. 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.

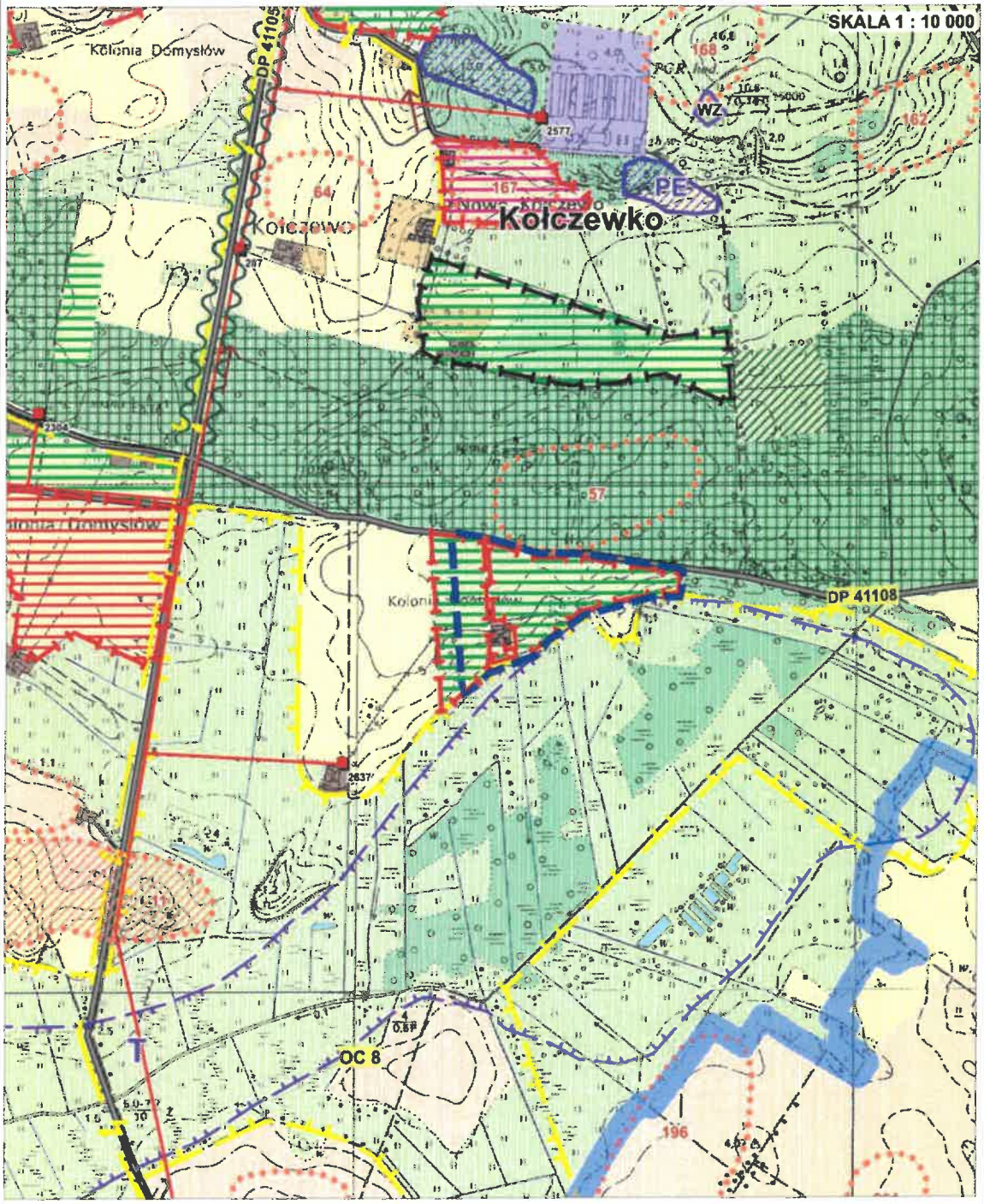
Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

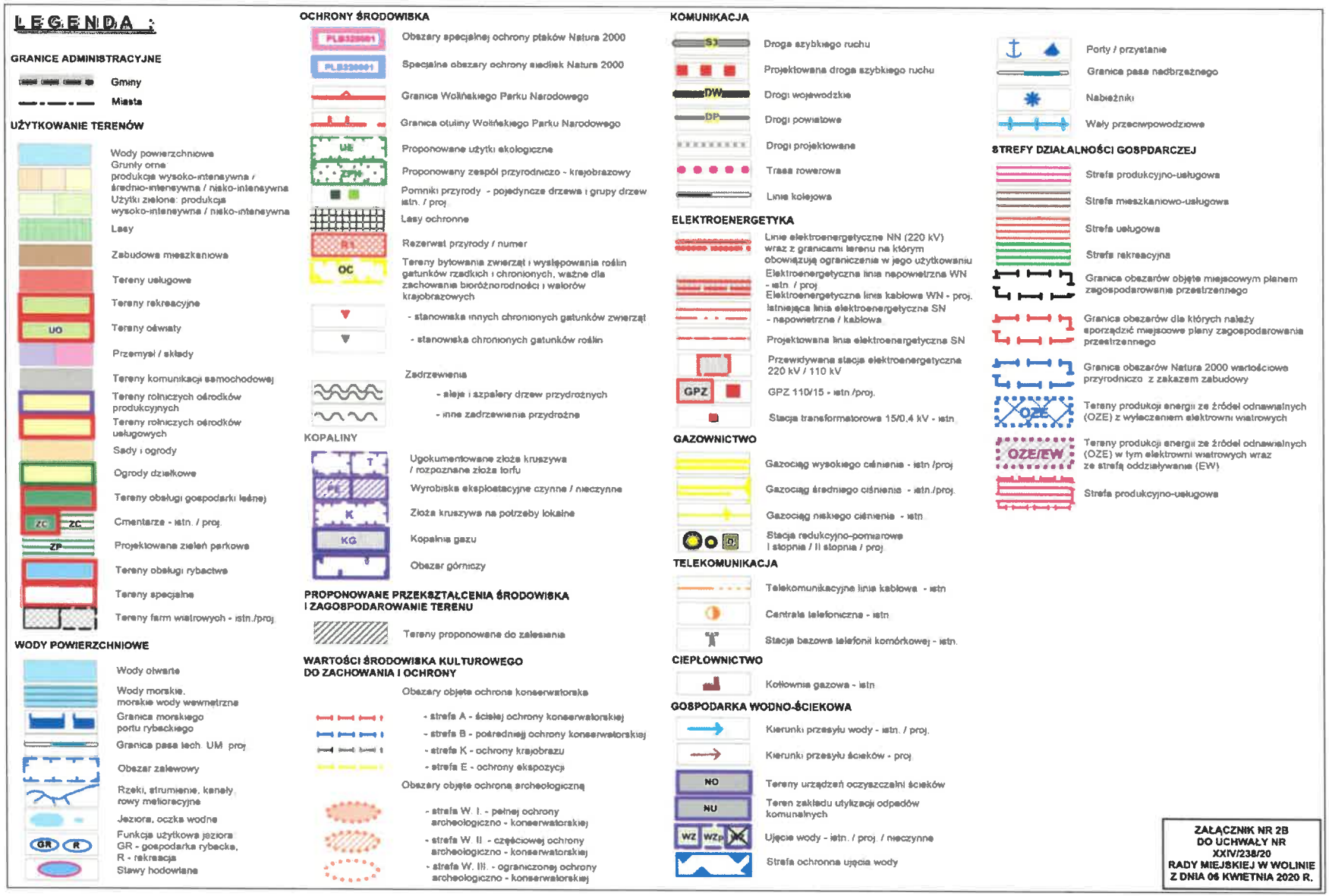
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 2A DO UCHWAŁY NR XXIV/238/20 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE Z DNIA 06 KWIETNIA 2020 R.

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


LEGENDA :
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
ZC
Cmentarze - istn. / proj.
ZP
Projektowana zieleń parkowa
Tereny obsługi rybactwa
Tereny specjalne
Tereny farm wiatrowych - istn./proj.
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
R
Funkcja użytkowa jeziora GR - gospodarka rybacka, R - rekreacja
Stawy hodowlane
OCHRONY ŚRODOWISKA
PLB320001
Obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
PLB320001
Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000
Granica Wolińskiego Parku Narodowego
Granica otuliny Wolińskiego Parku Narodowego
UE
Proponowane użytki ekologiczne
ZP/K
Proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy
Pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i grupy drzew istn. / proj.
Lasy ochronne
R1
Rezerwat przyrody / numer
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
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 ochroną konserwatorską
- strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa B - pośredniej ochrony konserwatorskiej
- strefa K - ochrony krajobrazu
- strefa E - ochrony ekspozycji
Obszary objęte ochroną archeologiczną
- 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.
GAZOWNICTWO
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
Nabrzeżniki
Wały przeciwpowodziowe
STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Strefa produkcyjno-usługowa
Strefa mieszkaniowo-usługowa
Strefa usługowa
Strefa rekreacyjna
Granica obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
Granica obszarów Natura 2000 wartościowe przyrodniczo z zakazem zabudowy
OZE
Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych
OZE/EW
Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) w tym elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania (EW)
Strefa produkcyjno-usługowa
ZAŁĄCZNIK NR 2B
DO UCHWAŁY NR
XXIV/238/20
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 06 KWIETNIA 2020 R.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXIV/238/20

RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

Z DNIA 06 KWIETNIA 2020 R.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr LV/703/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 października 2018 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 25 października 2019 r. do 18 listopada 2019 r., w dniu 02 grudnia 2019 r. złożono jedno pismo z uwagami. **Uwagi te zostały nie uwzględnione zarówno przez Burmistrza jak i Radę Miejską.**

Uwagi złożone przez ACER Pracownia Przyrodnicza, Domysłów 17, 72-514 Kołczewo:

Sprzeciw dotyczący lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjnej na terenach objętych planem miejscowym. Uwagi zgłoszono odrębnie do ustaleń planu miejscowego i odrębnie do treści prognozy oddziaływania na środowisko.

I. Uwagi do projektu planu miejscowego:

a) ograniczyć intensywność zabudowy poprzez zwiększenie minimalnej powierzchni planowanych działek do 0,3 ha;
b) ograniczyć ogólną ilość budynków;
c) ograniczyć formę i kolorystykę zabudowy poprzez dopuszczenie tylko dachów dwuspadowych, zawęzić rodzaj pokrycia dachu, ograniczyć kolorystykę budynku tylko do czerwieni i brązu;
d) wprowadzić zabudowę tylko jako zagrodową;
e) zachować jeden poziom wysokości zabudowań;
f) wprowadzić zakaz stosowania otwartych grilli ogrodowych;
g) zamaskowanie terenu objętego planem poprzez wprowadzenie dookoła zieleni wysokiej;
h) zabudowę dostosować do systemu melioracyjnego i lokalnych warunków;
i) wprowadzenie nakazu wydawania pozwoleń na budowę dopiero po wybudowaniu wodociągu;
j) zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 70%;

k) określić % wskaźnik pokrycia roślinnością drzewiastą i wykluczyć z niego tereny dróg, parkingów i miejsc postojowych;

l) określić formy i ograniczenia oświetlenia terenu.

Rozstrzygnięcie uwag do projektu planu miejscowego:

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Tworzenie planów miejscowych i wprowadzanie do nich stosownych ustaleń, zakazów czy obostrzeń odbywa się niezależnie od zgody bądź braku zgody osoby nie będącej właścicielem terenu. Ponadto zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin obszar objęty opracowaniem planu miejscowego położony jest w strefie rozwoju funkcji rekreacyjnej. W części tekstowej studium dla stref funkcjonalnych wskazano możliwe do realizacji zabudowania, w rozpatrywanym przypadku to:

Strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej *- możliwa jest lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i sportu oraz zabudowy rekreacyjnej [sezonowej pobytowej całorocznej], hotelowej, pensjonatowej, uzdrowiskowej, kempingowej w tym pola namiotowe, wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie wykluczona jest lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego.*

Aby zachować zgodność ustaleń planu z zapisami studium wprowadzono funkcję rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tym samym brak jest podstaw do zmiany przeznaczenia terenu opracowania i wprowadzenia na tym obszarze zabudowy zagrodowej.

Ponadto:

- w zakresie wielkości działek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin stanowi jasno, że minimalna wielkość działki dla zabudowy rekreacyjnej wynosi 1000 m^2 zaś dla zabudowy mieszkalnej 800 m^2. Tym samym aby zachować zgodność ustaleń planu z zapisami studium nie zwiększono minimalnej powierzchni działek do 3000 m^2. Zwiększenie tych parametrów nie tylko doprowadzi do niezgodności ze studium ale także w związku z ustaleniami studium naruszy interes prawny właściciela nieruchomości;
- ograniczenie ilości możliwych do zrealizowani zabudowań doprowadzi do naruszenia praw zagwarantowanych konstytucyjne właścicielom nieruchomości, czyli naruszenia ich interesu prawnego. Brak jest podstaw nie tylko prawnych ale i przestrzennych do zastosowania takich ograniczeń;
- w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące kolorystyki zabudowań. Ograniczenie się tylko do koloru czerwonego i brązowego nie znajduje uzasadnienia. Brak jest podstaw nie tylko prawnych ale i przestrzennych do zastosowania tak dużych ograniczeń;
- wysokość zabudowań została ściśle określona w ustaleniach planu i nie będzie ona przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, gdzie druga będzie zlokalizowana w dachu stromym. W planie dopuszczono również całościowe lub częściowe podpiwniczenia co nie doprowadzi do degradacji terenu. Parametry te nawiązują nie tylko do zabudowań już istniejących na obszarze planu ale także do najbliżej położonej zabudowy. Wysokość istniejących tutaj zabudowań nie przekracza 10,0m do kalenicy, zaś plan ustala maksymalną wysokość budynku do 9,0m do kalenicy. Uwagę uznano za bezzasadną;

- uwagi dotyczące wprowadzenia zakazu stosowania otwartych grilli ogrodowych; zamaskowania terenu objętego planem poprzez wprowadzenie dookoła zieleni wysokiej; dostosowania zabudowy do systemu melioracyjnego i lokalnych warunków, wprowadzenia nakazu wydawania pozwoleń na budowę dopiero po wybudowaniu wodociągu oraz określenia formy i ograniczeń w zakresie oświetlenia terenu uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ wykraczają one poza ustawowo określony zakres planu miejscowego;
- % wskaźnik pokrycia roślinnością [w szerokim tego słowa znaczeniu, w tym także drzewiastą] został określony jako wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik ten jak wynika z ustaleń planu nie dotyczy terenów dróg, parkingów czy miejsc postojowych. Dlatego też wniesioną uwagę w zakresie wykluczenia z tego parametru terenów dróg, parkingów i miejsc postojowych uznano za bezprzedmiotową;
- zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 70% nie znajduje uzasadnienia. Zastosowany 50% wskaźnik już jest duży, co całkowicie wystarczy w tym terenie. Uwagę uznano za bezzasadną.

Należy wskazać, że w toku prowadzonej procedury planistycznej związanej z przygotowywaniem planu miejscowego pod kątem lokalizacji nowej zabudowy w obrębie ewidencyjnym Domysłów wymagane było również przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W myśl art. 3 ust. 1 pkt. 14 przywołanej powyżej ustawy przez pojęcie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko rozumie się postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu, obejmujące w szczególności:

a) uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, które Burmistrz Wolina jako organ opracowujący powyższy dokument planistyczny uzyskuje od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim;
b) sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko;
c) uzyskanie wymaganych ustawą opinii od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim;
d) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez organy właściwe w zakresie ochrony środowiska, przyrody, ludzi oraz krajobrazu kulturowego [Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny]. Żaden z ww. organów nie wskazał na naruszenie przepisów w odniesieniu do wprowadzonej na terenie planu funkcji zabudowy jak i jej parametrów.

Po analizie dokumentów planistycznych do niniejszego planu miejscowego nie stwierdzono naruszenia przepisów obowiązującego prawa w tym zakresie.

II. Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko:

a) prognozę opracowano w oparciu o materiały i publikacje sprzed 10 lat;
b) badania terenowe z uwagi na liczbę i okres przeprowadzonych wizyt należy uznać za niewiarygodne;
c) brak wyliczeń dotyczących obciążeń dla środowiska z tytułu przyszłych podziałów na działki, ich późniejszego zabudowania a także hałasu czy zapylenia po zrealizowaniu zabudowań;
d) prognoza określa nieprawidłową powierzchnię planowana do przekształcenia;

e) teren opracowania jest użytkowany rolniczo a nie jak podano w prognozie jako teren nieużytkowany;
f) w prognozie nie dokonano obliczeń dotyczących obciążenia dla GZWP 102 z tytułu zlokalizowania większej ilości studni [własnych ujęć wody], prognoza lakonicznicznie odnosi się do problemów gospodarowania wodami;
g) w prognozie nie uwzględniono faktu, że obszar całej wyspy Wolin znajduje się na trasie migracji ptaków;
h) w prognozie nie uwzględniono występowania w granicach obszaru opracowania wszystkich gatunków ptaków (np. bielik, kania ruda, puszczyk itp.), płazów, gadów oraz ssaków (sarny, jelenie, gryzonie);
i) w prognozie nie uwzględniono trasy migracji ptaków a także faktu że obszar planu jest terenem łowieckim dla nietoperzy;
j) w prognozie występują sprzeczności np. opis „w części środkowej obszaru opracowania na gruzowisku" z innym „nie ma siedlisk gadów...usypisk, kamieni, ...ruin"; analizowane w prognozie są dachy do 9m wysokości aby w mpzp wskazywać dopuszczalność budynków wyższych i to na gruntach organicznych;
k) zabudowa tego terenu jest zagrożeniem dla obszaru Natura 2000 – problem ten pominięto w prognozie;
l) każde ograniczenie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntu prowadzi do kolejnego ubytku bazy żerowiskowej a tym samym do zmniejszenia liczebności gatunków;
m) należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą zgodną ze sztuką i wiedzą, a także w odpowiednich terminach,
n) ocenę oddziaływania należy przeprowadzić nie tylko dla terenu opracowania ale także w promieniu min. 500 m od obszaru planu.

Rozstrzygnięcie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko:

Prognoza o oddziaływaniu na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Podstawę opracowania dokumentu stanowiły:

- Uchwała Nr LV/703/2018 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 października 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów,
- stanowiska organów uzgadniających zakres prognozy, tj.:
  - pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 grudnia 2018 r., znak: WOPN-OS.411.141.2018.MP, uzgodnił zakres prognozy dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów.
  - pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim z dnia 16 listopada 2018 r., znak: PS-N-ZNS-400-29/18 uzgadniająca zakres prognozy do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów,
- oraz przepisy prawa, wynikające głównie z zapisów zawartych w Dziale IV 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.

Opracowana, zgodnie z wyżej wymienionymi kryteriami, prognoza uzyskała:

- pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 sierpnia 2019 r., znak: WOPN-OS.410.168.2019.MP;

- pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim z dnia 17 lipca 2019 r., znak: PS-N-ZNS-400-18/19.

Uwagi do prognozy opierają się na luźnych, niczym nie popartych stwierdzeniach i wnioskach osoby sprzeciwiającej się projektowanej formie zagospodarowania terenu co do zakresu dokumentu, który w przedmiotowej kwestii czyni za dość obowiązującym przepisom prawa.

Uwagi do prognozy o oddziaływaniu na środowisko nie przedstawiają dowodów pozwalających w sposób bezsprzeczny podważyć wiarygodność dokumentu, którego treść została przyjęta przez właściwe organy administracji publicznej.

Poniżej odniesiono się do najistotniejszych uwag do prognozy.

a) W pkt. 1.4. prognozy oddziaływania na środowisko przedstawiono informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy oraz o wykorzystanych dokumentach i materiałach źródłowych. M.in. wskazano, że przy sporządzaniu prognozy wykorzystano informacje zamieszczone w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego (Biuro Konserwacji Przyrody. Szczecin, 2010 r.). Należy wyraźnie podkreślić, że przywołana waloryzacja przyrodnicza jest dokumentem uznawanym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i pełni rolę informującą o możliwości występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, chronionych gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk oraz istniejących i proponowanych form ochrony przyrody. Niezależnie od powyższego ustalenia zawarte w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego zostały zweryfikowane podczas wizyt terenowych. W tym miejscu należy nadmienić, że liczba ani terminy wizyt, jak i powołanie się w treści prognozy na informacje zawarte w Waloryzacji nie zostały zakwestionowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

   W tym miejscu należy wskazać, że w odniesieniu do obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwa, dane wykazane w Waloryzacji nie utraciły swojej aktualności, o czym świadczy chociażby siedlisko przyrodnicze o kodzie 9190-2 Kwaśne dąbrowy (*Quercetea robori-petraeae*) znajdujące się w wydzieleniu leśnym 37 na północny wschód od terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b) Liczba i terminy wizyt terenowych były wystarczające do oceny wartości przyrodniczej obszaru objętego ustaleniami planistycznymi. Jako istotne należy wskazać, że obszar opracowania nie przedstawia ponadprzeciętnej wartości przyrodniczej. W 2019 r. były to nieużytkowane grunty rolne. Należy podkreślić, że liczba i terminy wizyt nie zostały zakwestionowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

c) Zakres prognozy oddziaływania na środowisko wynika z zapisów art. 51 i 52 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 oraz stanowisk organów uzgadniających zakres prognozy przedstawionych w pismach:
   - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 grudnia 2018 r., znak: WOPN-OS.411.141.2018.MP, uzgodnił zakres prognozy dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów,
   - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim z dnia 16 listopada 2018 r., znak: PS-N-ZNS-400-29/18 uzgadniająca zakres prognozy do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów.

Przewidywane znaczące oddziaływanie na wszystkie komponenty środowiska wynikające z wyżej wskazanego zakresu, w tym wpływ na wody powierzchniowe i podziemne, zostało opisane w rozdziale 6 prognozy.

Tytułem podsumowania, należy zwrócić uwagę, że prognoza oddziaływania na środowisko, jest dokumentem sporządzanym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, który charakteryzuje się o wiele mniejszym stopniem szczegółowości w porównaniu do karty informacyjnej przedsięwzięcia i/lub raportu o oddziaływaniu na środowisko sporządzanego w ramach uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i oceny oddziaływania na środowisko dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.

d) Powierzchnia planowana do przekształcenia została wskazana w § 1 ust. 2 projektu mpzp i w takim zakresie została przytoczona w prognozie oddziaływania na środowisko. W zakresie takiej powierzchni, w prognozie przeanalizowano oddziaływanie ustaleń projektu mpzp na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego (florę, faunę, siedliska przyrodnicze) oraz prawne i proponowane formy ochrony przyrody.

e) Na etapie wykonywania opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko w 2018 i 2019 r., obszar objęty projektem mpzp, nie był użytkowany rolniczo, tj. na tym obszarze nie była prowadzona żadna działalność rolnicza, związana z uprawą roślin na gruntach lub z prowadzeniem gospodarki łąkarskiej, czy pastwiskowej.

f) Odpowiedź analogiczna jak w punkcie c).

g) Ze względu na rodzaj ustaleń projektu mpzp, w prognozie oddziaływania na środowisko nie analizowano szczegółowo rozmieszczenia tras migracji ptaków w rejonie lokalizacji obszaru objętego projektem mpzp. W prognozie wskazano, że na obszarze objętym projektem mpzp, nie ustala się możliwości realizacji zagospodarowania mogącego stwarzać istotne zagrożenie dla ptaków w zakresie efektu bariery, który mógłby zakłócać przebieg migracji, takich jak np. elektrownie wiatrowe, czy napowietrzne linie elektroenergetyczne. W związku z tym, nie wystąpią w takim zakresie oddziaływania na migracje ptaków, jak też zagrożenia w zakresie śmiertelności. Oddziaływanie na awifaunę ustaleń projektu mpzp, zostało przedstawione w pkt. 6.1.1. prognozy oddziaływania na środowisko.

h) Informacje dotyczące fauny, tj. bezkręgowców, płazów, gadów, ssaków i ptaków, zostały przedstawione w 2.7.5. prognozy oddziaływania na środowisko. Za niezrozumiałe i nieuzasadnione należy uznać wskazanie, że obszar opracowania może stanowić bazę żerowiskową bielika. Powszechnie bowiem wiadomo, że głównym pokarmem bielika są ryby i ptactwo wodne, a gatunek jest ściśle związany ze środowiskiem wodnym. Preferuje okolice jezior i stawów rybnych oraz doliny rzeczne. Zimą skupia się nad rzekami i zalewami. Obszar opracowania nie spełnia kryteriów, które mogą świadczyć o tym, że jest to obszar bytowania bielika. Podobnie jak kania ruda, która w Polsce związana jest z terenami o urozmaiconym krajobrazie, z udziałem większych kompleksów leśnych, łąk i zbiorników wodnych (rzeki, stawy, jeziora). Należy podkreślić, że na obszarze objętym projektem mpzp, nie występują siedliska sprzyjające występowaniu puszczyka Strix aluco. W tym szczególnie nie ma tam np. takich dogodnych siedlisk dla tego gatunku ptaka, tj. np. lasów mieszanych i liściastych, starych parków, starych, okazałych i dziuplastych drzew. Natomiast takie dogodne siedliska są zlokalizowane poza granicami obszaru objętego projektem mpzp, na które realizacja jego ustaleń nie będzie oddziaływała negatywnie. Jednym z głównych czynników decydujących o liczebności populacji puszczyka, jest zasobność terenu w pokarm, głównie gryzonie. Realizacja ustaleń projektu mpzp nie ograniczy dostępu puszczykom do dogodnej bazy żerowiskowej, gdyż nie wiąże się ze zmianami użytkowania terenów poza granicami

wyznaczonego obszaru, ani też nie wpłynie na różnorodność gatunkową występujących tam zwierząt i ich migracje.

i) Oddziaływanie ustaleń projektu mpzp na chiropterofaunę, w tym w zakresie możliwości istnienia potencjalnych żerowisk na obszarze objętym projektem mpzp, zostało przedstawione w pkt. 6.1.2. prognozy oddziaływania na środowisko. Wykazano, że realizacja ustaleń projektu mpzp na wyznaczonym obszarze, nie wiąże się ze znaczącymi oddziaływaniami na nietoperze mi nie stanowi dla nich zagrożenia.

j) W części środkowej obszaru objętego projektem mpzp, znajdują się pozostałości po rozebranym budynku, w tym tzw. gruzowisko (pozostawione fragmenty rozebranych konstrukcji budynku). W 2019 r. nie było to potencjalne siedlisko gadów, których tam nie odnotowywano. W pkt. 6.1.10 prognozy oddziaływania na środowisko – Oddziaływania skumulowane, przytacza się następującą informację: *„Ze względu na planowaną niską zabudowę (maksymalnie do 9 m), na obszarze objętym projektem planu nie będą realizowane budynki lub jakiekolwiek inne obiekty, mogące znacząco oddziaływać na krajobraz w zakresie dominanty wysokościowej"*. Przytoczona wysokość zabudowy jest zgodna z informacjami zamieszczonymi w § 11.ut. 2. pkt. 3 projektu mpzp, tj. ustaleniami planistycznymi w zakresie wysokości zabudowy dla wyznaczonych terenów elementarnych 1UT/MN, 2UT/MN, 3UT/MN, 4UT/MN. Natomiast realizacja ustaleń projektu mpzp na gruntach organicznych, nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz istniejących form ochrony przyrody w miejscu lokalizacji obszaru objętego projektem mpzp. należy wskazać, że § 16 projektu mpzp, zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym ewentualnie organicznych.

k) Obszar objęty projektem mpzp, w całości jest zlokalizowany w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019. Oddziaływanie ustaleń projektu mpzp na cele ochrony oraz integralność i spójność obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019, zostało przeanalizowane w pkt. 6.4. Przeanalizowano oddziaływanie na wszystkie przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000 wykazane w standardowym formularzu danych, tj.: siedliska przyrodnicze oraz zwierzęta, w tym nietoperze. Należy podkreślić, co zostało wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko, że planowana zabudowa na wyznaczonym obszarze wg projektu mpzp, nie stanowi potencjalnego zagrożenia ani dla siedlisk przyrodniczych, ani też dla gatunków zwierząt będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000. Nie stanowi również potencjalnego zagrożenia dla nocka dużego, który zgodnie ze standardowym formularzem danych, jest przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000. Planowana zabudowa na obszarze objętym projektem mpzp, nie jest wskazywana jako potencjalne zagrożenie dla nocka dużego wg informacji zamieszczonych w publikacji Monitoring gatunków i siedlisk przyrodniczych (Państwowy Monitoring Środowiska/Główny Inspektorat Ochrony Środowiska) – Monitoring gatunków zwierząt. Przewodnik metodyczny. Część I.

l) Należy wyraźnie podkreślić, że powierzchnia obszaru objętego projektem mpzp, jest stosunkowo niewielka i łącznie wynosi 6,77 ha. Należy zaznaczyć, że w bliższym i dalszym sąsiedztwie obszaru objętego projektem mpzp, nie ma rozległych, w tym zwartych terenów zabudowanych. Natomiast w promieniu co najmniej 500 m od granic obszaru objętego projektem mpzp, występują lasy, inne tereny zadrzewione, tereny rolne oraz kompleksy nieużytkowanych gruntów. W związku z powyższym, zmiana użytkowania obszaru objętego projektem mpzp o łącznej powierzchni 6,77 ha i jego zabudowa, nie przyczyni się do istotnego uszczuplenia bazy żerowiskowej dla żadnego gatunku zwierząt i nie będzie zagrożeniem dla liczebności żadnego gatunku. Należy wyraźnie podkreślić, że na obszarze objętym

projektem mpzp, występują nieużytkowane grunty o podobnym pokryciu roślinnością, jak występujące poza jego granicami, np. w promieniu do 500 m od granic. W związku z tym, żaden gatunek zwierząt, nie zostanie pozbawiony dostępu do dogodnych dla siebie siedlisk w poszczególnych okresach fenologicznych, w tym do dogodnej bazy żerowiskowej.

m) Zakres inwentaryzacji przyrodniczej dla obszaru objętego projektem mpzp, został przedstawiony w pkt. 1.4.1. prognozy oddziaływania na środowisko. Terminy wykonania inwentaryzacji przyrodniczej wynikały wprost z harmonogramu prac nad projektem mpzp dla wyznaczonego obszaru. Liczba i terminy wizyt terenowych były wystarczające do oceny wartości przyrodniczej obszaru objętego ustaleniami planistycznymi. Jako istotne należy wskazać, że obszar opracowania nie przedstawia ponadprzeciętnej wartości przyrodniczej. W 2019 r. były to nieużytkowane grunty rolne. Należy podkreślić, że liczba i terminy wizyt nie zostały zakwestionowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

n) W prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowano oddziaływanie ustaleń projektu mpzp w granicach wyznaczonego obszaru oraz w jego sąsiedztwie. W pkt. 6.1. prognozy oddziaływania na środowisko, przeanalizowano oddziaływanie ustaleń projektu mpzp na faunę, w tym oddziaływania skumulowane. Analiza oddziaływań skumulowanych ma na celu przeanalizowanie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń projektu mpzp na otoczenie, w odniesieniu do fauny w zakresie: oddziaływania na szlaki migracji, żerowiska, lęgowiska. Szczególnie ma na celu określenie, czy realizacja ustaleń projektu mpzp może skutkować istotnymi zagrożeniami dla zwierząt w zakresie pogarszania warunków siedliskowych na terenach poza granicami obszaru objętego projektem mpzp, jak też czy zmiana użytkowania tego obszaru będzie skutkowała istotnymi oddziaływaniami skumulowanymi z zagospodarowaniem terenów w jego sąsiedztwie. Należy podkreślić, że wskazany bufor 500 m nie znajduje uzasadnienia, a stopień szczegółowości inwentaryzacji nie został zakwestionowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR XXIV/238/20

RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

Z DNIA 06 KWIETNIA 2020 R.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

§ 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawą o ochronie przyrody i ustawą prawo ochrony środowiska.

3. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Całość Inwestycji i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

Uzasadnienie

Do uchwały nr XXIV/238/20 rady miejskiej w wolinie z dnia 06 kwietnia 2020 r. **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów.**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LV/703/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 października 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 6,77 ha położony jest w północnej części gminy Wolin w bliskim sąsiedztwie Kołczewa i w niewielkim oddaleniu od miejscowości Domysłów. Teren ten aktualnie jest trenem w części zabudowanym. Na terenie działki nr 460/1 znajdują się zabudowania gospodarcze, z których dla jednego budynku dokonano zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne. Aktualnie funkcjonuje już w tym budynku lokal mieszkalny jednorodzinny. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny niezabudowane. W dalszej części znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne oraz zagrodowe.

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 Domysłowia. 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 a także pozwolą na poszerzenie drogi powiatowej od północnej strony planu miejscowego.

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 ciepło, 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 interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi a także teren pod przyszłą funkcję mieszkalną i rekreacyjną;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) 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;

11) 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;

12) 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, ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, kształtowania przestrzeni publicznych oraz 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 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 wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 października 2019 r. do 18 listopada 2019 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo z uwagami do projektu planu miejscowego [wpływ pisma do urzędu w dniu 02 grudnia 2019 r.]. Uwagi dotyczyły zarówno treści prognozy oddziaływania na środowisko jak i stanowiły sprzeciw prywatnej firmy dotyczący lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w tej części Domysłowia. Uwagi te zostały uznane za bezzasadne i dlatego też ich nieuwzględniono. Treść uwag jak i sposób rozstrzygnięcia wynika z wykazu uwag stanowiącego integralna część dokumentacji planistycznej.

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 bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

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 obrębie Domysłów jako jedne z wielu terenów predysponowanych do rozwoju rekreacji. 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. Wg 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.