UCHWAŁA NR XXXIII/303/20
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 13 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo

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 2020 r. poz. 713), 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 z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 981) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo, 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 terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 3,4379 ha, obejmuje tereny położone w obrębach ewidencyjnych Zagórze oraz Skoszewo.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 i 2 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;

2) załącznik nr 3A i 3B - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin" wraz z legendą;

3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 5 - 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 wraz z zielenią towarzyszącą oraz obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu obejmuje trzy tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu: **UT/MN** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem mieszkalnej jednorodzinnej;

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. Elewacje budynków nie mogą 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, tarasów; gzymsów,

wykuszy, elementów wspartych na słupach – 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 otwartych i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;

6) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

7) **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. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2) obszary krajobrazu priorytetowego;

3) udokumentowane złoża kopalin;

4) tereny wymagające ochrony i wprowadzenia zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz stanowisk archeologicznych;

5) przestrzenie publiczne;

6) obszary wymagające dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości; dlatego też nie wprowadza się do planu ustaleń w tym zakresie.

2. Planowana zabudowa rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniowa jednorodzinna nie generuje potrzeby zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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 45% 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 o funkcji rekreacyjnej z dopuszczoną zabudową mieszkaniową osobno lub w formie mieszanej;

2) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi funkcji rekreacyjnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) 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;

4) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 5) lit. d):

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, tarasów – do 2,0m;

5) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszczenie to nie dotyczy obszaru w graniach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

3. Na obszarze planu zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 5) lit. c) trzeci tiret;

2) lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji rekreacyjnej i mieszkaniowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Szczeciński" PLB320009. Z tego względu:

a) obowiązuje zakaz:

- lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- wycinki drzew występujących w formie grupowej od strony Zalewu Szczecińskiego, w tym zachowanie drzew i krzewów rosnących w środkowej i zachodniej części działki nr 157. Zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew obumarłych;

- zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

- lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) obowiązuje uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 4 pkt. 3;

c) dopuszcza się wycinkę drzew zlokalizowanych wzdłuż wschodnich granic obszaru planu, tj. rosnących od strony drogi powiatowej;

d) ewentualne kolizje planowanych zabudowań i zagospodarowania poszczególnych nieruchomości z zadrzewieniami należy ograniczyć do niezbędnego minimum;

2) obszar planu zlokalizowany jest w granicach proponowanego użytku ekologicznego pn. „Szuwar nad Zatoką Skoszewską";

3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji zabudowań powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

4) 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;

5) teren opracowania jest częściowo zlokalizowany w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, który stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrodzenia powodzią. Z tego względu:

a) w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych na ww. obszarze obowiązuje zakaz sytuowania obiektów o rzędnej posadowienia parteru poniżej rzędnej zwierciadła wody zalewowej o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, tj. raz na 100 lat. Należy to określić na podstawie maksymalnej rzędnej zwierciadła wody zalewowej [H1%] występującej na dzień uchwalenia planu – przy realizacji inwestycji należy uwzględnić rzędną występującą na mapach zagrożenia powodziowego;

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na poszczególnych działkach nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym;

c) obowiązuje zakaz:

- wycinania oraz degradacji roślinności przybrzeżnej w pasie technicznym;

- instalowania świateł skierowanych w wodę;

- lokalizacji zbiorników bezodpływowych, stacji transformatorowych oraz budynków, w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 lit. d);

d) po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, dla terenu funkcjonalnego 2UT/MN w pasie o szerokości 15,5m wynikającego z oznaczenia na rysunku planu [obszar w pasie technicznym z dopuszczeniem w nim zabudowy] dopuszcza się:

- sytuowanie wyłącznie obiektów budowlanych służących do obsługi budynków mieszkalnych i rekreacyjnych. Obiekty te winny być o lekkiej konstrukcji oraz bez podpiwniczenia. Dopuszczenie to nie dotyczy lokalizowania zasadniczej bryły budynku rekreacji indywidualnej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego [wszystkie kondygnacje nadziemne oraz podziemne];

- wysunięcia poza wyznaczoną od strony pasa technicznego nieprzekraczalną linię zabudowy dla potrzeb realizacji takich elementów programu architektonicznego jak: schody zewnętrzne, tarasy, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice, gzymsy, wykusze oraz balkony wiszące jak i wsparte na słupach – na odległość wynikającą z § 5 ust. 2 pkt. 4) niniejszej uchwały;

e) wszelkie obiekty, które będą widoczne od strony wód zalewu a nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać swoją formą, charakterystyką i kolorystyką świecenia świateł a także nie mogą utrudniać identyfikacji oświetlenia nawigacyjnego i urządzeń nawigacyjnych;

f) realizacja zabudowy nie może prowadzić do pogorszenia parametrów eksploatacyjnych znaków nawigacyjnych oraz powodować utrudnień w prowadzeniu prac związanych z obsługą i zasileniem energetycznym tych znaków;

6) ze względu na położenie obszaru planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych oraz częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz:

a) gromadzenia ścieków oraz substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić sąsiednie wody wewnętrzne;

b) składowania i unieszkodliwiania odpadów;

c) grodzenia nieruchomości od strony zalewu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

d) zadrzewiania i zakrzewiania w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

e) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na teren pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

f) zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

g) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

7) obowiązuje zapewnienie dostępu do wód zalewu na potrzeby wykonania robót związanych z ich utrzymaniem lub dla ustawienia stosownych oznaczeń i hydrogeologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych a także dostępu do terenu pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

8) 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 łączenia 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 o powierzchni nie większej niż 0,0070 ha;

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.

§ 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 bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem droga powiatowa.

2. 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. 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.

4. 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.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z planowanej sieci wodociągowej;

2) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 100 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 planowanej w ciągu drogi powiatowej usytuowanej na styku z obszarem planu miejscowego;

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, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 5) lit. c) trzeci tiret;

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 utwardzonych części działek budowlanych - 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 istniejącej i nowych sieci gazowych;

2) minimalne średnice sieci gazowej – ø 25 mm;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, likwidację oraz remont sieci gazowej z zachowaniem parametrów określonych w § 10 ust. 6 pkt. 2) niniejszej uchwały oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

4) ustala się strefy kontrolowane dla istniejącej sieci gazowej w odległości 4,0m od osi gazociągu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania z możliwością zastosowania ekologicznych czynników grzewczych, jak np.: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii.

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;

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

4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

9. 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 0,20 ha, **2UT/MN** o powierzchni 1,2042 ha, **3UT/MN** o powierzchni 2,0337 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie druga kondygnacja usytuowana będzie w dachu stromym;

b) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 lit. d);

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 powiatowej;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 2UT/MN – max. 10% powierzchni działki,

b) 1UT/MN, 3UT/MN – max. 20% powierzchni działki.

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 2UT/MN – min. 80% powierzchni działki,

b) 1UT/MN, 3UT/MN – min. 70% powierzchni działki.

7) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 2UT/MN:

a) minimalny - 0,1;

b) maksymalny - 0,3.

8) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów 1UT/MN, 3UT/MN:

c) minimalny - 0,2;

d) maksymalny - 0,6.

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) obowiązuje zakaz podziału wtórnego działek nr 158/18 i 158/19 z zastrzeżeniem § 7 pkt. 2;

2) minimalna wielkość działki budowlanej:

a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 800,0 m^2;

b) zabudowa rekreacyjna – 1000,0 m^2;

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

4) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przyległej drogi powiatowej;

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

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - zgodnie § 10.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

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

1) RV o powierzchni 1,3416 ha,

2) PsV o powierzchni 2,0754 ha,

3) Lzr-PsV o powierzchni 0,0209 ha.

§ 13. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości, w wysokości: 30 %.

§ 14. Na obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ewidencyjnym Zagórze, Skoszewo w gminie Wolin, przyjętego uchwałą XXXVII/388/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia22 maja 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 lipca 2006 r. nr 84, poz. 1508].

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 16. 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/303/20

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 13 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo

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 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 21 maja 2020 r., do 22 czerwca 2020 r. w wyznaczonym w ogłoszeniu nieprzekraczalnym terminie na składanie uwag [do 08 lipca 2020 r.], nie złożono żadnych uwag. **Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIII/303/20

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 13 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo

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 z późniejszymi zmianami], 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 2020 r. poz. 713) 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 Inwestorówi będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 3,4379 ha położony jest w południowej części gminy Wolin w bliskim sąsiedztwie Wolina i w niewielkim oddaleniu od miejscowości Recław. Teren ten aktualnie jest trenem niezabudowanym. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie Gminy Wolin i dotyczy działek nr 156/1, 156/2, 157 w obrębie ewidencyjny Skoszewo oraz nr 182/1, 182/2, 158/18 i 158/19 w obrębie ewidencyjnym Zagórze. Jest to teren aktualnie sklasyfikowany jako rolny i objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XXXVII/388/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 maja 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 lipca 2006 r. nr 84, poz. 1508].

Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenów położonych w obrębie Zagórze i Skoszewo wystąpili Właściciele terenu. Zmiana przeznaczenia wnioskowanego terenu podyktowana jest potrzebami Wnioskodawców.

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 Zagórz i Skoszewa. 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 wypełnienie luk pomiędzy terenami już zabudowanymi a terenami przeznaczonymi w obowiązującym planie pod zabudowę.

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. 2-4 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 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 pasa technicznego i ochronnego oraz obszaru zagrożenia powodzią;

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

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

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

9) potrzeby 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, 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.

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 dwukrotnie w dniach od 23 marca do 23 kwietnia 2020 r. oraz od 21 maja do 22 czerwca 2020 r.

W związku z wejściem w życie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 566 z późniejszymi mianami) obwieszczeniem Burmistrza Wolina z dnia 06 kwietnia 202 r. odwołano dyskusję publiczną zaplanowaną na dzień 16 kwietnia 2020 r.

Na etapie drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (od 21maja do 22 czerwca 2020 r.) na dzień 18 czerwca 2020 r. przewidziano dyskusję publiczną z zachowaniem wszystkich obostrzeń wynikających z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 697 z późniejszymi mianami). Na dyskusję publiczną nikt nie przybył.

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

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 w bezpośrednim sąsiedztwie system komunikacyjny z uwzględnieniem jego ewentualnej przebudowy dla potrzeb skomunikowania terenów przyległych;

2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest terenem jeszcze niezabudowanym ale usytuowanym w bezpośrednim 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 V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 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 Zagórze i Skoszewo 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 występują z reguły z tytułu nabycia i przygotowywania danych nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie terenów czy nabycie i wyburzenie budynków. W rozpatrywanym jednak przypadku teren jest jeszcze niezainwestowany.

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 zostanie przedłożony radzie celem jego uchwalenia.