UCHWAŁA NR XXXV/324/20
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 27 listopada 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/91/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego Uchwałą Nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r., Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni 0,0511 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie 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) załącznik nr 4 – wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin".

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym, położonego w granicach obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna", kod obszaru PLB320011;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol określający przeznaczenie terenu.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której to części dopuszcza się wznoszenie budynków;

2) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe, gdzie połacie zbiegające się w jednej kalenicy mają jednakowe nachylenia.

§ 3. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację budynków rekreacyjnych z bali drewnianych.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) w granicach objętego planem terenu, położonego w granicach obszaru chronionego pod nazwą Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna", kod obszaru PLB320011, obowiązuje:

   a) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

   b) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych,

   c) ograniczenie w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach dla terenu;

2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT należy do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenie podlegającym ochronie akustycznej wymienionym w pkt 2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:

1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;

2) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

§ 6. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez zewnętrzne drogi wewnętrzne posiadające dostęp do drogi publicznej.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsca na 1 lokal w zabudowie rekreacji indywidualnej.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić:

1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych;

2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

4. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

   a) rozbudowę i lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

b) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;

2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) w zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych:

a) do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego, usytuowanego na działce budowlanej,

c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiornika bezodpływowego i obowiązek przyłączenia się do sieci;

5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

7) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł innych niż urządzenia wykorzystujące energię wiatru,

b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działki;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

b) ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;

10) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych w postaci doziemnej;

11) w zakresie **gospodarki odpadami**:

a) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy przepisami prawa miejscowego,

b) z odpadami innymi niż komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy obiektów służących obsłudze terenu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, które po zakończeniu tych prac zostaną rozebrane.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA TERENU

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT – teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania**:

1. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy wolnostojący,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 20%;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku rekreacyjnego: 8,5 m,

b) geometria dachu: dach symetryczny o nachyleniu połaci w zakresie 30° do 45°,

3) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blachodachówka, trzcina, gont;

4) kolorystyka:

a) dachu – ciemne czerwienie, ciemne zielenie, brązy, szarości,

b) elewacji budynku – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;

5) dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

6) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Dla obszaru objętego niniejszym planem miejscowym zmienia się przeznaczenie użytku Ws oraz gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako N, PsIV o łącznej powierzchni 0,0511 ha.

§ 11. Ustala się następującą stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem UT.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Wolinie Nr VII/91/19 z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań, zwanego dalej „planem".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w „Gazecie Wyborczej Szczecin" w dniu 6 maja 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wolinie, tablicy ogłoszeń w miejscowości Zastań oraz na Biuletynie Informacji Publicznej.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski do planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr BIO.6721.5.2019.KS z dnia 2 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pismo nr WOPN-OS.411.58.2019.MP z dnia 29 maja 2019 r. oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim pismo nr PS-N-ZNS-400-10/19 z dnia 15 maja 2019 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Wolina uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Wolina uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 10 czerwca 2020 r. do 10 lipca 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w „Gazecie Wyborczej Szczecin" w dniu 02 czerwca 2020 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w Wolinie oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Zastań w dniach od 02 czerwca 2020 r. do 27 lipca 2020 r.

W dniu 25 czerwca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. W ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 27 lipca 2020 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej w Wolinie, celem uchwalenia.

Celem planu było dostosowanie jego ustaleń do możliwości inwestycyjnych obszaru. Przedmiotowa działka objęta była ustaleniami planu ogólnego (ze zmianami) – uchwała Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin. Określona w nim działka nr 36 (przed podziałem) przeznaczona jest pod teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej – symbol UT. Załącznik graficzny do ww. uchwały zakładał jednak przeznaczenie części działki 36/98 na cele komunikacji – zatoczka w pasie drogowym. Zamykało to układ przestrzenny określony w ww. planie ogólnym. Kolejno uchwalono inny plan miejscowy zlokalizowany na północ od przedmiotowej działki (uchwała Nr LII/624/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 marca 2014 r.), który kontynuuje układ komunikacyjny bez zachowania zatoczki. W obecnym kształcie, w celu pełnego wykorzystania możliwości inwestycyjnych działki, należało zmienić plan miejscowy likwidując zatoczkę komunikacyjną na działce i przyjmując całość działki jako teren przeznaczony pod zabudowę turystyczno-

rekreacyjną dopuszczając tym samym wykorzystanie w pełni tego terenu pod zabudowę turystyczno-rekreacyjną.

Poprzez zastosowanie linii zabudowy oraz wskaźników architektoniczno-urbanistycznych zapewniono należyte kształtowanie przyszłej zabudowy.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 9 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 9 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;

5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 6 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 6 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

-niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

-niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego planu do możliwości inwestycyjnych obszaru objętego planem. Uchwałą Nr XXXIII/412/17z dnia 24 marca 2017 r. Rada Miejska w Wolinie przyjęła analizę aktualności opracowań planistycznych dla gminy Wolin.

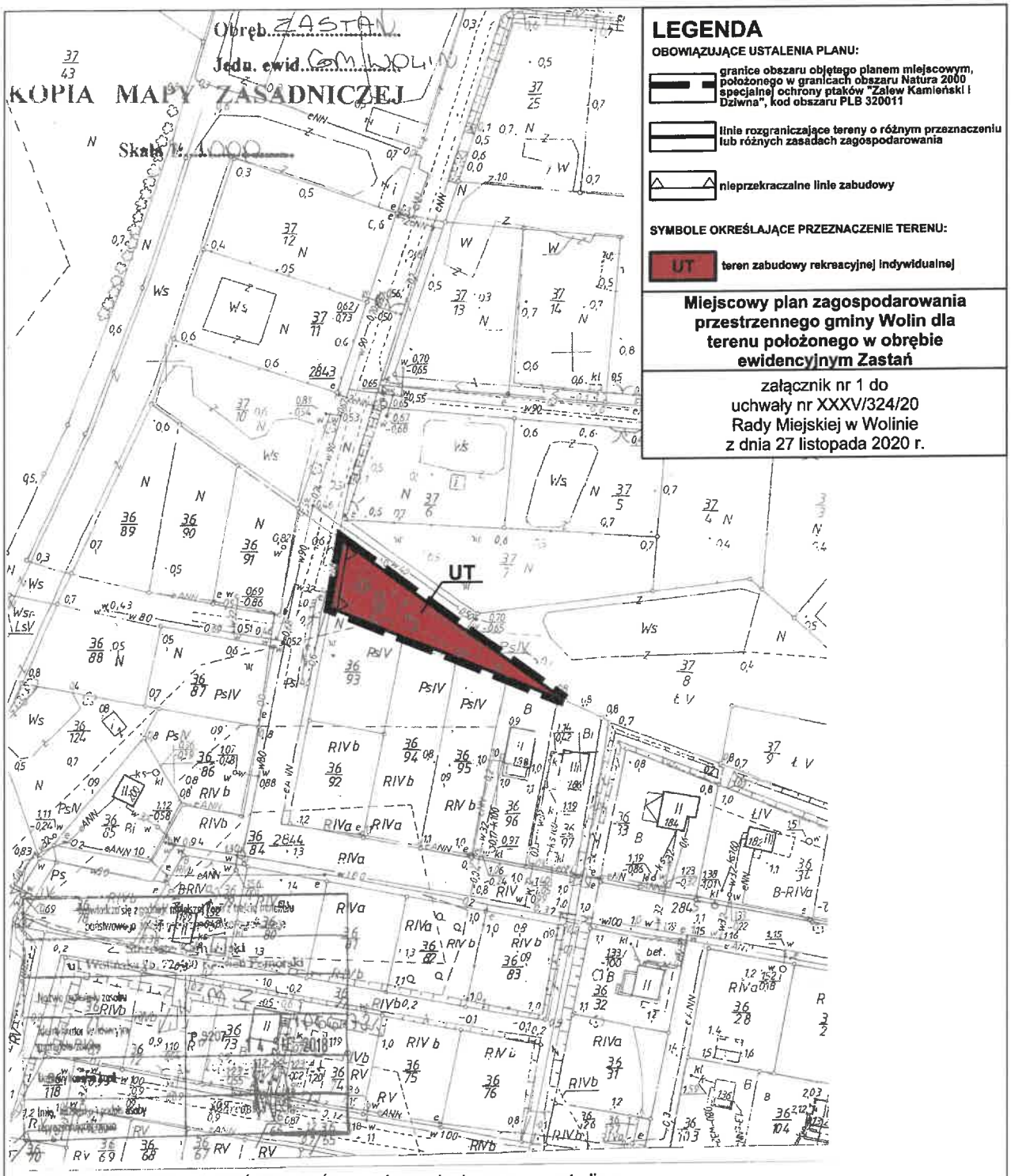
Niniejsza zmiana planu, ze względu na swój ograniczony zakres, nie uwzględnia zasad

uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją", uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z dopuszczeniem nowych terenów do zabudowy wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006 r. ze zmianami.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszaru objętego planem miejscowym, położonego w granicach obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków "Zalew Kamieński i Dziwna", kod obszaru PLB 320011

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

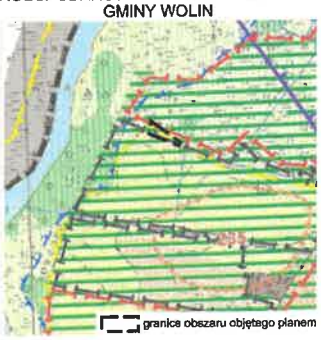
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

UT — teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań

załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV/324/20 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 listopada 2020 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN



uchwała nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r.

Legenda do wyrysu ze studium:

LEGENDA :

GRANICE ADMINISTRACYJNE
Granice gminy

UŻYTKOWANIE TERENÓW
Wody powierzchniowe
Grunty orne: produkcja wysoko-intensywna / średnio-intensywna / nisko-intensywna
Użytki zielone, produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
Lasy
Zabudowa mieszkaniowa
Obszar zalewowy

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY
- strefa W. III - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
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

KOPALINY
Udokumentowane złoża kruszywa / rozpoznane złoża torfu

N

SKALA 1:1000

10 0 10 25 50 75 m

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XXXV/324/20 Rady Miejskiej
w Wolinie z dnia 27 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do 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 ze zm.) Rada Miejska w Wolinie stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXXV/324/20 Rady Miejskiej
w Wolinie z dnia 27 listopada 2020 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

załącznik nr 4 do
uchwały nr XXXV/324/20
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 listopada 2020 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN

20 0 20 50 100 150m

skala 1:3000

granice obszaru objętego planem



Legenda do wyrysu ze studium:

LEGENDA :

GRANICE ADMINISTRACYJNE

Gminy

UŻYTKOWANIE TERENÓW

Wody powierzchniowe
Grunty orne:
produkcja wysoko-intensywna / średnio-intensywna / nisko-intensywna
Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
Lasy
Zabudowa mieszkaniowa

Obszar zalewowy

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY

- strefa W. III. - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPDARCZEJ

Strefa rekreacyjna

Granica obszarów objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Granica obszarów Natura 2000 wartościowe przyrodniczo z zakazem zabudowy

KOPALINY

Ugokumentowane złoża kruszywa / rozpoznane złoża torfu

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 stycznia 2021 r.

Poz. 235

Elektronicznie podpisany przez:
Hanna Rejman; ZUW
Data: 2021-01-14 14:57:28

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.384.2020.AA
WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 7 stycznia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378)

stwierdzam nieważność

§ 6. ust. 4 uchwały Nr XXXV/324/2020 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 listopada 2020 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań.*

Uzasadnienie

W dniu 27 listopada 2020 r. Rada Miejska w Wolinie podjęła uchwałę Nr XXXV/324/2020 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań.*

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 grudnia 2020 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia badanej uchwały stanowi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[1)], zgodnie z którym *plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały*.

Stosownie do postanowień art. 14 ust. 8 ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego. Przepis art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej[2)] stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa wspomniana wyżej ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 ww. ustawy 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.

[1)] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

[2)] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości, czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się do badania zgodności z prawem podjętej uchwały, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz określonej ustawą procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w planie miejscowym określa się obowiązkowo:*

1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*

2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*

3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*

3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*

4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*

5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*;

6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*

7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*

8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*

9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*

10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*

11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*

12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Powyższe wyliczenia mają charakter zamknięty, wykluczają więc dopuszczalność określania przez organ stanowiący gminy przedmiotu regulacji innego niż wymieniony w cyt. unormowaniach. Nie budzi zatem wątpliwości, że rada gminy ma obowiązek ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie tylko minimalną ogólną liczbę miejsc do parkowania, lecz również minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Co istotne jednak, obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Plan zagospodarowania przestrzennego zawiera obligatoryjne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. aktu, to brak takich ustaleń w planie nie stanowi o jego niezgodności z prawem (por. Z. Niewiadomski [red.] Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, 7. wydanie. Warszawa 2013 r., s. 161). Skoro teren objęty planem miejscowym został przeznaczony na zabudowę rekreacyjną indywidualną (UT), a zatem planowana zabudowa nie będzie miała charakteru publicznego, to wprowadzenie w miejscowym planie zasad parkowania z uwzględnieniem karty parkingowej nie jest wymagane (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2017 r., sygn. akt IV SA/Po 128/17), co potwierdzają także przepisy Konwencji z dnia 13 grudnia 2006 r. o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku.

Ponadto, w niniejszej sprawie wskazania wymaga, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony kwestionowanym aktem, obejmuje teren elementarny oznaczony symbolem UT, którego przeznaczeniem jest zabudowa rekreacyjna indywidualna, zaś w treści § 6 ust. 4 uchwały Rada Miejska w Wolinie wskazała, że *liczba miejsc postojowych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, zatem organ stanowiący* odwołuje się do przepisów odrębnych, które jednak regulują wyłącznie ilość miejsc parkingowych dla terenów dróg (ustawa o drogach publicznych[3)] i Prawo o ruchu drogowym[4)]). Brak jest natomiast przepisów odrębnych określających sposób wyznaczania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla pozostałych terenów (tu: terenu elementarnego UT - zabudowa rekreacyjna indywidualna).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że podejmując uchwałę Nr XXXV/324/2020 Rada Miejska w Wolinie nie miała obowiązku wprowadzenia postanowień dotyczących zasad parkowania z uwzględnieniem karty parkingowej. Czyniąc to natomiast w sposób określony w § 6 ust. 4 uchwały naruszyła art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny.

Biorąc zatem pod uwagę przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym argumentację, uznać należy, że stwierdzenie nieważności § 6 ust. 4 uchwały Nr XXXV/324/2020 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 listopada 2020 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań*, jest konieczne i uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

Zbigniew Bogucki

[3)] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2020 r., poz. 470 z późn. zm.).
[4)] Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 110 z późn. zm.).