UCHWAŁA NR LVI/540/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 26 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie Darzowice dla działek nr: 116/2, 116/4, 117/8

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XI/118/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 8 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin obejmującej teren w obrębie ewidencyjnym Darzowice, przyjętej Uchwałą Nr XVI/175/03 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin obejmujący teren w obrębie ewidencyjnym Darzowice, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr V/64/19 z dnia 26 lutego 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 8,10 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, z określeniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zagospodarowanie terenu strefy przybrzeżnej cieśniny Dziwna przy uwzględnieniu szczególnych warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne planu, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi;

2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego;

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach:

a) przeznaczenie terenu,

b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,

c) zasady scalania i podziału terenu,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

f) zasady obsługi komunikacyjnej,

g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,

h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu" oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;

3) tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia, grupowane są w jedną „kartę terenu".

3. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

1) ochrony środowiska przyrodniczego - obszarów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały, informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a obszar ich obowiązywania oznaczono na rysunku planu;

2) objęcia ochroną dóbr kultury - wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały, informacje o ich występowaniu zawarto w „karcie terenu" właściwego terenu elementarnego, a obszary podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu;

3) położenia na obszarze pasa nadbrzeżnego - pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały, informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a zakres ich obowiązywania oznaczono na rysunku planu.

4. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;

2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;

3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;

4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne max. 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% łącznej szerokości elewacji frontowej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji, z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, daszków oraz okapów dachowych; na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego zakaz przekraczania linii w kierunku pasa, w tym kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem balkonów, daszków oraz okapów dachowych;

3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru,

a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,

b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych;

4) kondygnacja – ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;

5) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe;

6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;

7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;

8) dominanta kompozycyjna – akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub/oraz podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku, z dopuszczeniem przekroczenia podstawowej wysokości budynku o max. 3,4 m na powierzchni do 25% powierzchni zabudowy budynku.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

1) MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową;

3) U,M - teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową;

4) UT,UG - teren zabudowy usług turystyczno–wypoczynkowych i usług gastronomii;

5) UTm - teren przystani morskiej;

6) ZR,ZN - teren zieleni rekreacyjnej i zieleni naturalnej strefy przybrzeżnej cieśniny Dziwna;

7) KS,IT - teren obsługi komunikacji-parking oraz infrastruktury technicznej;

8) KDW- teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się ekstensywne zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, z maksymalnym udziałem terenów zieleni.

2. Na terenach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

a) wysokość zabudowy do 5,5 m do kalenicy,

b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 25÷35°,

c) dopuszcza się dachy jednospadowe lub dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych, z wykorzystaniem jako taras.

3. Dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;

4. W zakresie kolorystyki obiektów ustala się:

a) stosowanie kolorów w odcieniach: brązu, bieli, beżu, szarości, ecru oraz ceglastej czerwieni,

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

c) pokrycia dachów przestrzennych w odcieniach szarości i grafitu.

5. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,

b) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Wydzielenie terenów elementarnych w granicach linii rozgraniczających.

3. Ustala się następujące, minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2,

b) dla zabudowy usługowo-mieszkalnej – 850 m^2.

4. Zasadę podziału terenów na działki oznaczono na rysunku planu, określającym wydzielenia poszczególnych działek z dopuszczalną 5-procentową tolerancją w zakresie szerokości oraz 1-stopniową tolerancją w zakresie kąta położenia granic w stosunku do frontowej granicy działki.

5. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

6. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej wymienionych w § 10 ust. 10.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński" PLH320018 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Szczeciński i Dziwna" PLB320011, zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których obszar został wyznaczony lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi**.**

2. Ustala się ochronę zieleni naturalnej strefy przybrzeżnej – trzcinowisk, z dopuszczeniem lokalizacji pomostu wypoczynkowo-cumowniczego i slipu do wodowania małych jednostek pływających.

3. W zagospodarowaniu poszczególnych działek ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

4. Obowiązuje ochrona alei klonów w drodze graniczącej z obszarem objętym planem, z dopuszczeniem dwóch wjazdów na teren - wg rysunku planu. Prace ziemne i budowlane prowadzone na terenie objętym planem w sąsiedztwie alei nie mogą naruszać systemu korzeniowego drzew.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie terenu objętego niniejszym planem z siecią dróg publicznych odbywa się poprzez istniejącą drogę powiatową DP 1006Z przyległą do zachodniej granicy opracowania.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia droga wymieniona w pkt 1 oraz drogi wewnętrzne.

3. Przy realizacji każdego obiektu budowlanego nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:

a) 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,

b) 1 miejsce do parkowania / 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub/i usługowego,

c) 1 miejsce do parkowania / 1 pokój pensjonatowy, hotelowy, noclegowy,

d) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się konieczność lokalizacji min. 10 miejsc do parkowania dla rowerów na terenie 1 U,M i min. 5 miejsc na terenie 10 UTm.

6. Zakaz realizacji parkingów – zespołów miejsc postojowych w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, z wyjątkiem miejsc na terenie 10 UTm.

§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi powiatowej DP 1006Z przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem, z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;

2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów mieszkaniowych, usługowych oraz usługowo-mieszkalnych do sieci wodociągowej;

3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) woda do celów przeciwpożarowych z podziemnych hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;

5) minimalna średnica sieci wodociągowej ø 110.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej do komunalnej oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem;

2) przepompownie ścieków należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się ich lokalizację na terenie 7 UT,UG przy drodze 01 KDW;

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach własnych działek;

4) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej ø 200.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu;

2) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek, z wyjątkiem obszaru pasa technicznego;

3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami na terenie gminy Wolin.

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających drogi powiatowej nr 1006Z przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem, z rozprowadzeniem projektowaną siecią gazową;

2) sieć niskiego ciśnienia lub sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;

3) minimalna średnica sieci gazowej ø 25.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii, np.: gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń;

2) dopuszcza się kominki nie będące podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną kablową z projektowanej na terenie 2 KS,IT stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV w wykonaniu wnętrzowym, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania;

2) istniejąca na obszarze objętym planem elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy – skablowania;

3) zasilanie projektowanej stacji elektroenergetycznej linią kablową 15 kV;

4) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

8. Obsługa telekomunikacyjna:

1) z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

9. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji i dojazdach wynikających z proponowanego podziału.

10. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych. 1.1.Teren objęty planem położony jest w całości w obszarze pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych, w skład którego wchodzą:

a) pas techniczny, stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, będący obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymaganiami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, o granicach ustalonych w oparciu o przepisy odrębne,

b) pas ochronny, obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, o granicach ustalonych w oparciu o przepisy odrębne;

2) na terenie pasa nadbrzeżnego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach pasa technicznego według przepisów odrębnych,

b) wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadku zmiany ukształtowania terenu mającej wpływ na warunki przepływu wód,

c) wykorzystanie terenu do celów innych niż ochrona brzegu dopuszczalne jest za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania, stosownie do przepisów odrębnych,

d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,

e) w przypadku pojawienia się zatoki erozyjnej obowiązuje wykonanie zabezpieczenia brzegu wykonane z materiałów naturalnych;

4) zmiana zagospodarowania terenu na cele związane z prowadzeniem turystyki wodnej wymagać będzie określenia granic przystani morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obszar przystani morskiej podlegać będzie wyłączeniu z pasa technicznego i ochronnego;

6) do czasu realizacji procedur zawartych w pkt. 4 i 5 obowiązują ustalenia pkt. 1 – 3.

7) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje:

a) projektowane obiekty, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł,

b) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu cieśniny Dziwna; oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego.

2. Na obszarze objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie jako tereny górnicze oraz jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Należy zachować publiczną dostępność do wody wg przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 U,M:

		1 U,M - powierzchnia 0,28 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, b) preferowana lokalizacja usług handlu, gastronomii, biurowych, pokoje na wynajem, obsługa turystów, c) lokalizacja funkcji mieszkaniowej na poziomie drugiej lub trzeciej kondygnacji, d) dopuszczalna lokalizacja stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15÷30% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,15÷1,0, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷40^{O} z kalenicą równolegle do drogi 02 KDW, g) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział / zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 1200 m^2, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia stacji ładowania pojazdów elektrycznych, o powierzchni wg zapotrzebowania, c) minimalna szerokość frontu działki 27,0 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogi 02 KDW - 90^{O};
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, b) siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp z drogi wewnętrznej 01 KDW i 02 KDW, b) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2, w tym dopuszcza się ich lokalizowanie na terenie 2 KS,IT;

7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	a) b)	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach wewnętrznych, na terenie (patrz rysunek planu) przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV – obowiązują ustalenia § 10 ust. 7;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 KS,IT:

			2 KS,IT - powierzchnia 0,12 ha;
1)	przeznaczenie terenu:	a) b) c)	teren obsługi komunikacji-parking dla 25÷30 samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej, lokalizacja elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu wnętrzowego, dopuszczalne inne obiekty infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e)	zakaz zabudowy, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznej - lokalizacja wg rysunku planu, wysokość zabudowy do 3,0 m, dopuszcza się oświetlenie terenu na słupach, przez teren dojazd do działek na terenie 4a MN, szpaler drzew i krzewów przy granicy z terenami 3 U,M i 4a MN;
3)	zasady podziału terenu -		dopuszczalne wydzielenie działki stacji elektroenergetycznej oraz dojazdu do terenu 4a MN;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej -		dostęp z drogi wewnętrznej 01 KDW;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		na terenie (patrz rysunek planu) przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV – obowiązują ustalenia § 10 ust. 7;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 U,M:

			3 U,M - powierzchnia 0,17 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) b) c)	teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, preferowana lokalizacja usług handlu, gastronomii, biurowych, pokoje na wynajem, obsługa turystów, lokalizacja funkcji mieszkaniowej na poziomie drugiej lub trzeciej kondygnacji;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g)	zabudowa wolnostojąca, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 15÷30% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,15÷1,0, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30÷40^{O}, z kalenicą równolegle do drogi 02a KDW, powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b) c)	po wydzieleniu terenu zachowanie istniejącego podziału, minimalna powierzchnia działki 850 m^2, minimalna szerokość frontu działki i kąt położenia granic w stosunku do

			pasa drogi 02a KDW istniejące;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z drogi wewnętrznej 02a KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	a) b)	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej, na terenie (patrz rysunek planu) przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV – obowiązują ustalenia § 10 ust. 7;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 MN:

			4 MN - powierzchnia 0,77 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h)	zabudowa wolnostojąca, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 30÷40^{O}, dla działek z obowiązującą linią zabudowy z kalenicą równolegle do frontu działki, dla pozostałych położenie kalenicy dowolne, na terenie (patrz rysunek planu) preferowane dominanty kompozycyjne – patrz § 3, powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b) c) d) 	proponowany podział / zasada podziału na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m^2, - minimalna szerokość frontu działki budowlanej 23,0 m, z wyjątkiem działki w głębi terenu, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogi 01 KDW i 03 KDW - 90^{O}, minimalna szerokość: - dojazdu wewnętrznego - 5,0 m, - przejścia pieszego - 2,5 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z dróg wewnętrznych 01 KDW i 03 KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach wewnętrznych;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu 4a MN:

			4a MN - powierzchnia 0,37 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g)	zabudowa wolnostojąca, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 30÷40^{O}, z kalenicą równolegle do frontu działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b) c) d)	proponowany podział / zasada podziału na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m^2, - minimalna szerokość frontu działki wg rysunku planu, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogi 01 KDW - 90^{O}, minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego 5,0 m,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z drogi wewnętrznej 01 KDW przez teren 2 KS,IT, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w drodze wewnętrznej 01KDW;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

6. Ustalenia dla terenu o symbolu 5 MN:

			5 MN - powierzchnia 0,33 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g)	zabudowa wolnostojąca, obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 30÷40^{O}, dla działek z obowiązującą linią zabudowy z kalenicą równolegle do frontu działki, dla działki skrajnej położenie kalenicy dowolne, powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b) c) 	podział na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia działki 800 m^2, - minimalna szerokość frontu działki 25,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogi 03 KDW 90^{O};
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z drogi wewnętrznej 03 KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych

			w § 9 ust. 2;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu 5a MN,U:

			5a MN,U - powierzchnia 0,10 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) b)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową usług handlu, gastronomii, obsługi turystów, lokalizacja funkcji usługowej na powierzchni do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g)	zabudowa wolnostojąca, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 15÷30% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,15÷1,0, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 11,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30÷40^{O}, położenie kalenicy dowolne, powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b)	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału; minimalna powierzchnia działki 900 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z dróg wewnętrznych 02 KDW i 03 KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	a) b)	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach wewnętrznych, na terenie (patrz rysunek planu) przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV – obowiązują ustalenia § 10 ust. 7;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

8. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 MN:

			6 MN - powierzchnia 0,73 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g)	zabudowa wolnostojąca, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 8,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 30÷40^{O}, dla działek z obowiązującą linią zabudowy z kalenicą równolegle do frontu działki, dla pozostałych położenie kalenicy dowolne, powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b) c)	podział na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m^2, - minimalna szerokość frontu działki budowlanej 22,0 m,

			- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogi 01 KDW lub 03 KDW 90^{O}, d) minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego 5,0 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z dróg wewnętrznych 01 KDW i 03 KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach wewnętrznych;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu 7 UT,UG:

			7 UT, UG - powierzchnia 0,29 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) b) c)	teren zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych i usług gastronomii – zabudowa pensjonatowa / hotelowa, pokoje na wynajem, dopuszczalna lokalizacja budynku klubowego i/lub restauracji/kawiarni, dopuszczalny zespół sanitariatów, wypożyczalnia sprzętu sportowego;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h)	dopuszczalne podwyższenie terenu do rzędnej 2,0 m n.p.m., zabudowa wolnostojąca, dopuszczalny zespół zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 15÷30% powierzchni terenu, wskaźnik intensywności zabudowy 0,4÷1,0, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z kalenicą, o kątach nachylenia połaci $35÷40^{O}$, położenie kalenicy dowolne, powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z drogi wewnętrznej 01 KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2, w tym dopuszcza się ich lokalizowanie na terenie 2 KS,IT;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	a) b)	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej, dopuszczalna lokalizacja przepompowni ścieków;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

10. Ustalenia dla terenów o symbolach: 8 MN, 8a MN:

			8 MN - powierzchnia 1,18 ha **8a MN** - powierzchnia 1,17 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h) i) j) k)	zespół zabudowy wolnostojącej, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki lub terenu, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 7,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 25÷35^{O}, położenie kalenicy dowolne, w płd.-wsch. części terenu 8a MN na działce narożnej dopuszczalna lokalizacja budynku o wysokości do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, dopuszczalna dominanta kompozycyjna – patrz § 3, dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30÷40^{O}, położenie kalenicy dowolne, na terenie 8aMN dopuszczalna lokalizacja zaplecza sanitarno-gospodarczego na potrzeby przystani na terenie 10 UTm i plaży trawiastej lokalizowanej na terenie 9a ZR,ZN - w rejonie wg rysunku planu, - na terenie 8 MN wzdłuż drogi 01 KDW szpaler drzew i zieleni urządzonej w pasie o szerokości min. 5,0 m, proponowane nasadzenia gatunku drzew klon pospolity, klon jawor, - na terenie 8a MN szpaler drzew i krzewów przy granicy terenu 01 KDW, powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki lub terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) b) c) d)	proponowany podział na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m^2, minimalna szerokość frontu wydzielanej działki oraz kąt położenia granic w stosunku do pasa drogi 01 KDW proponowana wg rysunku planu, minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego na terenie 8 MN - 5,0 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z dróg wewnętrznych 01 KDW i 04 KDW, liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9 ust. 2;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach wewnętrznych;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

11. Ustalenia dla terenów o symbolach: 9 ZR,ZN, 9a ZR,ZN:

			9 ZR,ZN - powierzchnia 0,33 ha **9a ZR,ZN** - powierzchnia 0,90 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) b)	teren zieleni rekreacyjnej i zieleni naturalnej strefy przybrzeżnej cieśniny Dziwna, dopuszczalna lokalizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych i plaży trawiastej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) b)	dopuszczalne podwyższenie terenu do rzędnej 2,0 m n.p.m., z wyjątkiem pasa zieleni przybrzeżnej, zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

	oraz kształtowania krajobrazu:	c) d) e)	lokalizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym małego boiska sportowego i placu zabaw na terenie 9 ZR,ZN poza zielenią strefy przybrzeżnej (patrz rysunek planu), na terenie 9a ZR,ZN dopuszczalna lokalizacja plaży trawiastej z zapleczem sanitarno - gospodarczym na terenie 8a MN w rejonie oznaczonym na rysunku planu lub na terenie 7 UT,UG, powierzchnia biologicznie czynna min. 90% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, zieleń naturalna strefy przybrzeżnej o szerokości min. 25,0 m (patrz rysunek planu) do zachowania;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej -		dostęp z drogi wewnętrznej 01 KDW;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		nie ustala się;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, będącego jednocześnie obszarem szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 7 i ust. 3.

12. Ustalenia dla terenów o symbolu 10 UTm:

			10 UTm - powierzchnia 0,31 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren przystani morskiej o funkcji turystycznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g)	zagospodarowanie przystani bez zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem niezbędnych urządzeń obsługi przystani, lokalizacja lądowej części pomostu wypoczynkowo-cumowniczego na palach; slip do wodowania małych jednostek pływających, w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd do slipu i dojście do pomostu, zaplecze sanitarno - gospodarcze na terenie 8a MN w rejonie oznaczonym na rysunku planu lub na terenie 7 UT,UG, dopuszczalne podwyższenie terenu do rzędnej 2,0 m n.p.m., z wyjątkiem pasa zieleni przybrzeżnej, powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b) c)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, zieleń naturalna strefy przybrzeżnej do zachowania w części niekolidującej ze slipem, inwestycja zalicza się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) b)	dostęp z drogi wewnętrznej 01 KDW, na terenie zapewnienie do 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
7)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej;

8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) b) c)	teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, będącego jednocześnie obszarem szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, do czasu wyłączenia z pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania – zieleni naturalnej, w fazie ubiegania się o pozwolenie na budowę należy przedłożyć do uzgodnienia przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie analizę nawigacyjną dla przystani.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDW:

			01 KDW - powierzchnia 0,39 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z placem manewrowym wg rysunku planu, przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie, - dopuszcza się ścieżkę rowerową;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej , teletechnicznej oraz lokalizacja przepompowni ścieków;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych, w tym część (patrz rysunek planu) w granicach pasa technicznego będącego jednocześnie obszarem szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 7.

14. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDW:

			02 KDW - powierzchnia 0,19 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 i 22,0 m – wg rysunku planu, przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie, - dopuszcza się ścieżkę rowerową;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej.
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

15. Ustalenia dla terenu o symbolu 02a KDW:

			02a KDW - powierzchnia 0,06 ha

1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b)	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, przekrój poprzeczny - strefa pieszo-jezdna w jednym poziomie, dopuszcza się ścieżkę rowerową;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

16. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDW:

			03 KDW 0,17 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b)	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, przekrój poprzeczny - strefa pieszo-jezdna w jednym poziomie;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		część terenu (patrz rysunek planu) objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

17. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW:

			04 KDW 0,23 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b)	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, przekrój poprzeczny - strefa pieszo-jezdna w jednym poziomie;
3)	zasady podziału terenu -		po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) b)	teren położony w granicach obszarów „Natura 2000” - obowiązują ustalenia wg § 7, siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -		dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej;

7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 7.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Zmiana przeznaczenia 7,56 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym 4,97 ha gruntów rolnych klasy III za zgodą nr GZ.tr.057-602-723/03 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 listopada 2003 r. oraz 2,15 ha gruntów rolnych klasy IV za zgodą nr SR-R-6-7711-56/2003 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 17 listopada 2003 r.

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętej Uchwałą Nr XVI/175/03 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 15. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości :

1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN, MN,U, U,M, UT,UG - 30%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

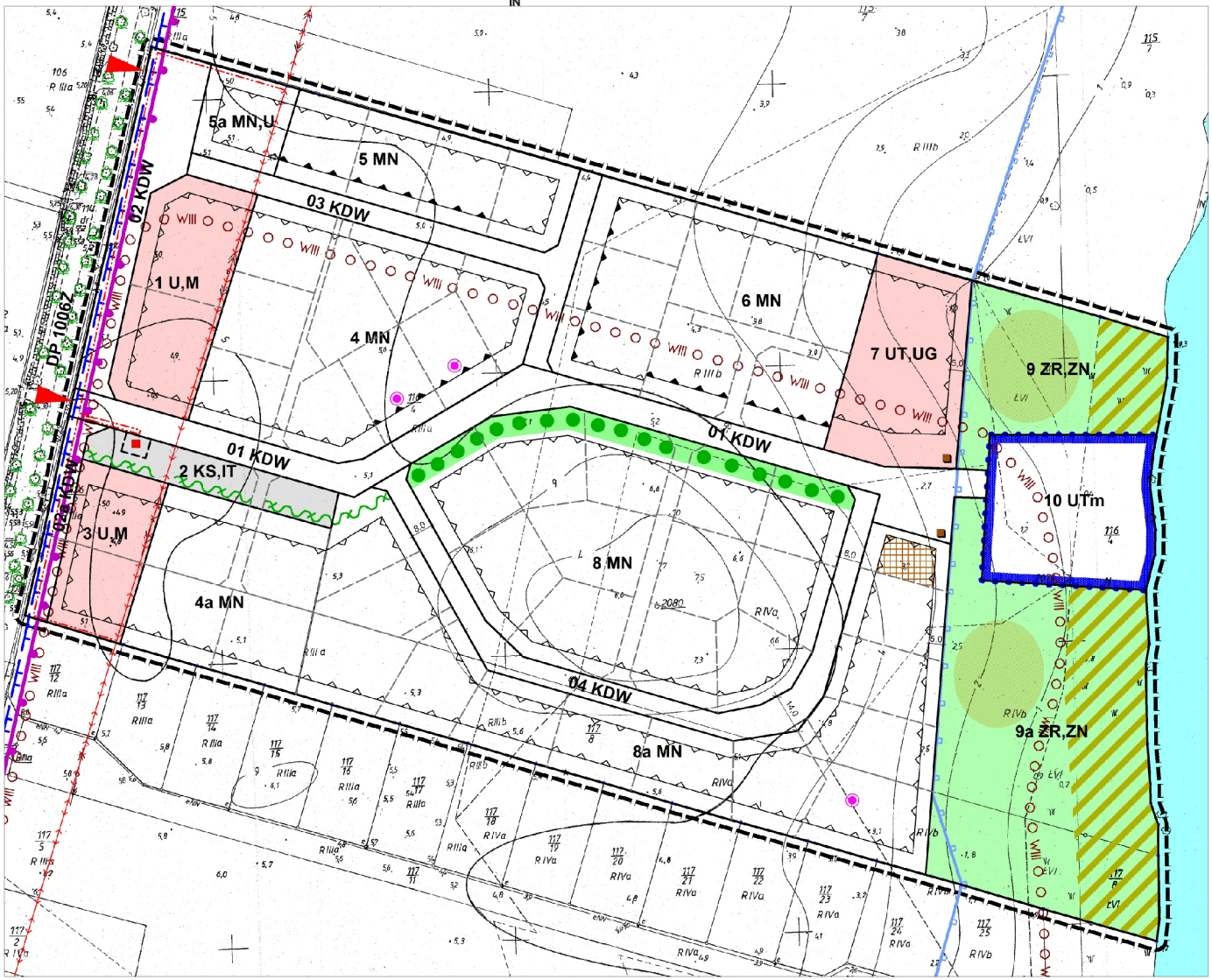
Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN
W OBRĘBIE DARZOWICE DLA DZIAŁEK NR: 116/2, 116/4, 117/8

SKALA 1:1000

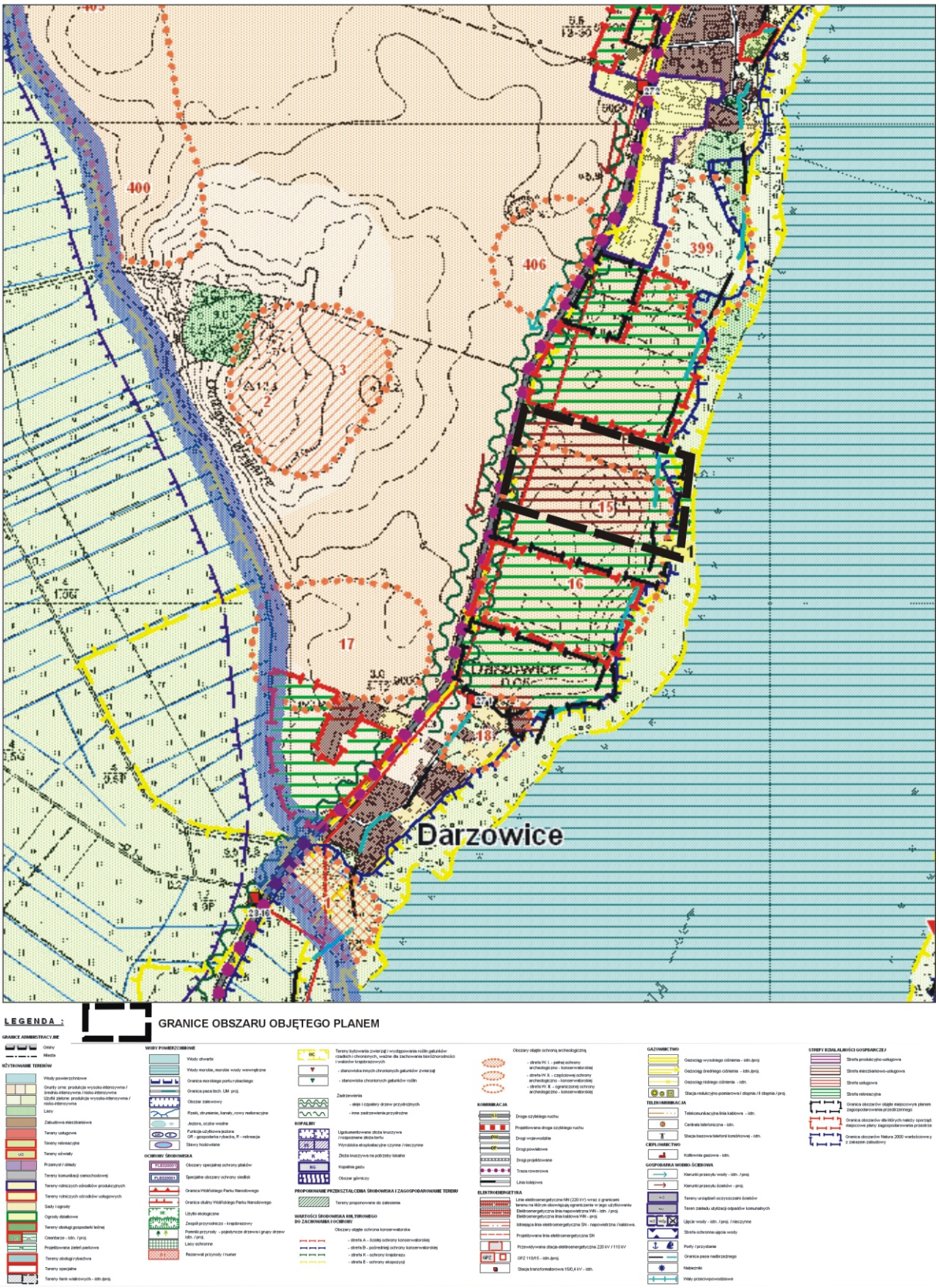
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVI/540/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 26 stycznia 2022 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA PROJEKTOWANEJ PRZYSTANI MORSKIEJ
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- 5 MN — SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZALNĄ FUNKCJĄ USŁUGOWĄ
- U,M — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZALNĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- UT,UG — TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWYCH / USŁUGI GASTRONOMII
- UTm — TEREN PROJEKTOWANEJ PRZYSTANI MORSKIEJ
- ZR,ZN — TEREN ZIELENI REKREACYJNEJ I ZIELENI NATURALNEJ
- KS,IT — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKING ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- WJAZDY Z DROGI DP 1006Z
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- DOMINANTA KOMPOZYCYJNA
- GRANICA OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DO WSPÓLNOTY NATURA 2000 "UJŚCIE ODRY I ZALEW SZCZECIŃSKI" PLH320018
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 "ZALEW KAMIEŃSKI I DZIWNA" PLB320011
- ZIELEŃ NATURALNA STREFY PRZYBRZEŻNEJ
- REJON LOKALIZACJI URZĄDZEŃ SPORTOWO-REKREACYJNYCH I PLAŻY TRAWIASTEJ
- REJON LOKALIZACJI ZAPLECZA SANITARNO-GOSPODARCZEGO
- PAS ZIELENI URZĄDZONEJ ZE SZPALEREM DRZEW
- SZPALER DRZEW I KRZEWÓW
- STREFA W.III OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV DO PRZEBUDOWY
- PROJEKTOWANA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA KABLOWA 15 kV / STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
- PROPONOWANE LOKALIZACJE PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- WARTOŚCIOWA ALEJA KLONÓW (POZA OBSZAREM OPRACOWANIA PLANU)

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LVI/540/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 26 stycznia 2022 r.
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVI/540/2022
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Wolina o braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie Darzowice dla działek nr: 116/2, 116/4, 117/8, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w dniach od 29 października do 23 listopada 2021 r., których termin złożenia upłynął dnia 7 grudnia 2021 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LVI/540/2022
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie Darzowice dla działek nr: 116/2, 116/4, 117/8, jak wynika z ustaleń planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Wolin.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestora.

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr LVI/540/2022
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie Darzowice dla działek nr: 116/2, 116/4, 117/8 stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

http://bip.wolin.pl/strony/menu/131.dhtml

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie Darzowice dla działek nr: 116/2, 116/4, 117/8 zainicjowany został Uchwałą Nr XI/118/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 8 sierpnia 2019 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, z określeniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zagospodarowanie terenu strefy przybrzeżnej cieśniny Dziwna przy uwzględnieniu szczególnych warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Plan jest zmianą planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/175/03 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 grudnia 2003 r. i sporządzany jest w pełnym zakresie ustaleń zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy, zastępując plan dotychczasowy w jego granicach.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr V/64/19 z dnia 26 lutego 2019 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

1.Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w §5 oraz w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych.

Przedmiotowy plan zmienia plan dotychczas obowiązujący przede wszystkim w zakresie układu komunikacyjnego i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zmniejsza wysokość zabudowy na większości terenu opracowania, z wyjątkiem terenów elementarnych w części przyległej do drogi powiatowej oraz zmienia zasady zagospodarowania strefy przybrzeżnej cieśniny Dziwna.

Obszar planu znajduje się na gruntach dawniej intensywnie użytkowanych rolniczo. Realizacja ustaleń planu spowoduje sukcesywne przekształcenia krajobrazu dotychczas ekstensywnie ugorowanego (ugór zielony) na teren zabudowany wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi i/lub z usługami drobnymi oraz zabudową usług turystycznych i rekreacyjnych. Powierzchnia zieleni i gruntów wolnych od zabudowy, a biologicznie czynnych znacząco się zmniejszy. Zmieni też się struktura roślinności zarówno gatunkowa jak funkcjonalna. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zieleń urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez użytkowników terenu w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na poszczególnych posesjach.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Przedmiotowy teren położony jest w granicach obszarów Natura 2000 PLB320011 „Zalew Kamieński i Dziwna" oraz PLH320018 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński". Nie ustanowiono jeszcze planów ochrony tych obszarów.

Przed przystąpieniem do opracowania projektu planu zapoznano się z bieżącym stanem środowiska przyrodniczego oraz użytkowaniem najbliższego sąsiedztwa, na które ustalenia planu mogą oddziaływać, w tym w zakresie oddziaływań skumulowanych.

Teren pokryty jest roślinnością sukcesyjną ugorów rolniczych. Charakter tej roślinności związany jest z dawnym długim użytkowaniem rolniczym gruntów i zaprzestaniem prowadzenia upraw rolniczych. Gatunki obecnie dominujące świadczą, że zaprzestanie użytkowania rolniczego zaszło kilka-kilkanaście lat temu. Teren nie stanowi miejsca bytowania, odpoczynku, czy żerowania migrującego, czy też lokalnego ptactwa. Nie występują tam gatunki flory i fauny objęte ochroną prawną.

Teren od strony wschodniej sąsiaduje z wodami lagunowymi Cieśniny Dziwna, stanowiącymi siedlisko przyrodnicze o kodzie 1150 Zalewy i jeziora przymorskie (laguny). W miejscu styku terenu z siedliskiem 1150 nie stwierdzono w 2020 r., jak i w latach poprzednich, występowania i optymalnych warunków siedliskowych dla przedmiotów ochrony siedliskowego obszaru Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński". Tereny przywodne są miejscem występowania pospolitych gatunków żab zielonych. Okresowo gatunki te występują w okresie rozrodczym na brzegach rzeki, w trzcinowiskach i terasie pokrytej roślinnością łąkową systematycznie użytkowanych kośnie. W ustaleniach szczegółowych dla tych terenów (9 ZR,ZN, 9aZR,ZN i 10 UTm) zapewniono więc ograniczenie zabudowy, pozostawienie ich

biologicznie czynnego charakteru i ochronę strefy roślinności na styku brzegu lądu i wód lagunowych. Takie ustalenia zapewnią utrzymanie potencjalnych siedlisk na przyszłość i ochronę strefy szuwarów wodnych. Ustalenia te zostały wprowadzone dla ochrony roślinności strefy brzegowej.

Poziom lustra wód gruntowych utrzymuje się tutaj nisko ze względu na przewarstwienia gliniaste tworzące barierę przed podsiąkami wód do niższych warstw. Poziom orny jest płytki, gleby należą do gleb słabych rolniczo.

Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne.

W granicach planu nie będą realizowane przedsięwzięcia o negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w tym na zdrowie ludzi.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Część obszaru planu obejmuje strefa „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Zasady postępowania w tej strefie ustalono w §8 uchwały.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania ochrony zdrowia ustalono między innymi poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w §5 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w §9.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Zasady zagospodarowania terenu pozwolą w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie związanym z położeniem nadwodnym, stanowiącym istotny dodatkowy walor projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty planem stanowi własność indywidualną. Sporządzony został, jako zmiana planu dotychczas obowiązującego, na wniosek właściciela, posiadającego plany inwestycyjne na podstawie własnego rachunku ekonomicznego.

Plan nie powoduje wywłaszczeń terenu na cele publiczne skutkujących wypłatą odszkodowań.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami
w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

7) potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie ustala się przeznaczenia terenów na cele publiczne.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 10 uchwały.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi powiatowej DP 1006Z przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem, z obowiązkiem podłączenia wszystkich obiektów mieszkaniowych, usługowych oraz usługowo-

mieszkalnych do sieci. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach własnych działek.

Ustalenia planu dopuszczają lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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 tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych.

Burmistrz Wolina zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 października do 23 listopada 2021 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie wyznaczono na dzień 22 listopada 2021 r. Do dnia 7 grudnia 2021 r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą jako ostateczny termin składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

2.Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Gmina Wolin posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy, na podstawie której Rada Miejska w Wolinie podjęła Uchwałę Nr XXXIII/412/17 z dnia 24 marca 2017 r. w/s aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin. Uchwała stwierdza częściową nieaktualność studium, postanawiając podjąć działania zmierzające do jego aktualizacji.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium przyjętym Uchwałą Nr V/64/19 z dnia 26 lutego 2019 r. Przedmiotowy plan, ustalając wskaźniki zagospodarowania i zabudowy, nie przekraczające wielkości dopuszczonych w studium.

3.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych.

Prognoza wykazała, że realizacja jego ustaleń nie wpłynie w sposób znaczący i jednoznaczny na budżet Gminy Wolin. Przychody gminy wynikać będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości (głównie budynków), jednak w większości jako przeniesienie skutków finansowych planu obowiązującego. Stosunkowo niewielki przychód może pochodzić z opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem geodezyjnym. Mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić również z opłaty jednorazowej (planistycznej), w związku ze wzrostem wartości gruntu

spowodowanego zwiększeniem dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej. Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało wydatkami z budżetu Gminy Wolin, gdyż wszelkie inwestycje, w tym w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą ze środków własnych inwestora.