UCHWAŁA NR LVII/577/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 2 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym [t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późniejszymi zmianami] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie uchwala,co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/286/20 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 sierpnia 2020 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 1,76 ha, obejmuje teren działki nr 138 położonej w obrębie ewidencyjnym Domysłów.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów rekreacyjnych oraz mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony został na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

1) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) **MN** - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego zapisano ustalenia szczegółowe i ogólne;

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

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje

się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, gzymsów, wykuszy, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w rozdziale 2;

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

5) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) obszarów krajobrazu priorytetowego;

4) udokumentowanych złóż kopalin;

5) kształtowania przestrzeni publicznych;

6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości; ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:

1) zasadę lokalizowania jednego budynku o funkcji podstawowej na jednej działce;

2) w zakresie kolorystyki budynków:

a) ograniczenie ilości kolorów na ścianach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;

b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej oraz grafitowej i ich pochodnych;

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

1) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi funkcji podstawowej lub mieszanej;

2) lokalizację garaży wbudowanych, przybudowanych do budynku a także wolnostojących;

3) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 40% szerokości elewacji frontowej budynku;

4) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony drogi:

a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów - do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,

b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0m;

5) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Na obszarze planu zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

2) lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji rekreacyjnej i mieszkaniowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019. Z tego względu obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) zakaz zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

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

d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług rekreacyjnych powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

3) dla terenu objętego planem ustala się:

a) ochronę środowiska poprzez:

– realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,

– gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,

– zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,

b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;

4) obszar planu znajduje się w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin" - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW;

5) obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

6) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:

a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;

b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7) Obszar planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych [stan. 74]. Obowiązuje:

a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach wyznaczonych stanowisk ujętych w ewidencji konserwatorskiej;

b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych.

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

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

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

3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:

a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,

b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;

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

d) działek powstałych na styku narożnej części działki drogowej 3KDW [wschodnia część drogi wewnętrznej], gdzie styk działki budowlanej z drogą wewnętrzną jest tylko na szerokość wjazdu;

4) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego. Zakaz ten nie dotyczy obiektów służących obsłudze terenu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, które po zakończeniu tych prac należy zlikwidować.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy Wolin zapewnia droga ogólnodostępna, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem od jego zachodniej strony.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDW, stanowiąca jednocześnie drogę pożarową.

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

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

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

3) 1 miejsce postojowe na kartę parkingową na każde 80,0m^2 powierzchni użytkowej funkcji rekreacyjnej [pokoje na wynajem].

4. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z planowanej sieci wodociągowej;

2) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 100 mm;

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

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno tłocznej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

2) parametry projektowanej sieci - ø 40 mm ÷ 200 mm;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni;

4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wskazane jest gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych;

b) z drogi wewnętrznej - do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;

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

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

4) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych [zbiornik na gaz].

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

8. W zakresie elektroenergetyki:

1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie;

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

4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

9. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej - jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie – innych niż droga wewnętrzna – z jednoczesnym ich prowadzeniem jak najbliżej granic działek budowlanych.

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

11. Ustalone w niniejszym planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ML** o powierzchni 0,8478 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

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

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski:

- nad częścią garażową dobudowaną do budynku o funkcji podstawowej lub realizację tarasu na dachu garażu;

- nad wolnostojącym garażem;

c) kąt nachylenia:

- głównych połaci dachowych dachu stromego: 30^0 - 45^0;

- dachu jednospadowego: do 10^0;

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

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,7.

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000,0 m^2;

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

3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

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

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MN** o powierzchni 0,1629 ha i **4MN** o powierzchni 0,5216 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy::

1) forma zabudowy:

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

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski:

- nad częścią garażową dobudowaną do budynku mieszkalnego lub realizację tarasu na dachu garażu;

- nad wolnostojącym garażem;

c) kąt nachylenia:

- głównych połaci dachowych dachu stromego: 30^0 - 45^0;

- dachu jednospadowego: do 10^0;

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

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.

6) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,6.

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

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 800,0 m^2;

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

3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz z bezpośrednio przylegającej do granic planu działki drogowej nr 62/3;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

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

§ 13. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** o powierzchni 0,2277 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających – 8,0m z lokalnymi poszerzeniami na trójkąty widoczności [zgodnie z rysunkiem planu];

2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

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

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 3KDW należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu terenu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

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

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako RV o powierzchni 1,76 ha.

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

1) dla terenów 1MN, 2ML, 4MN – 30 %;

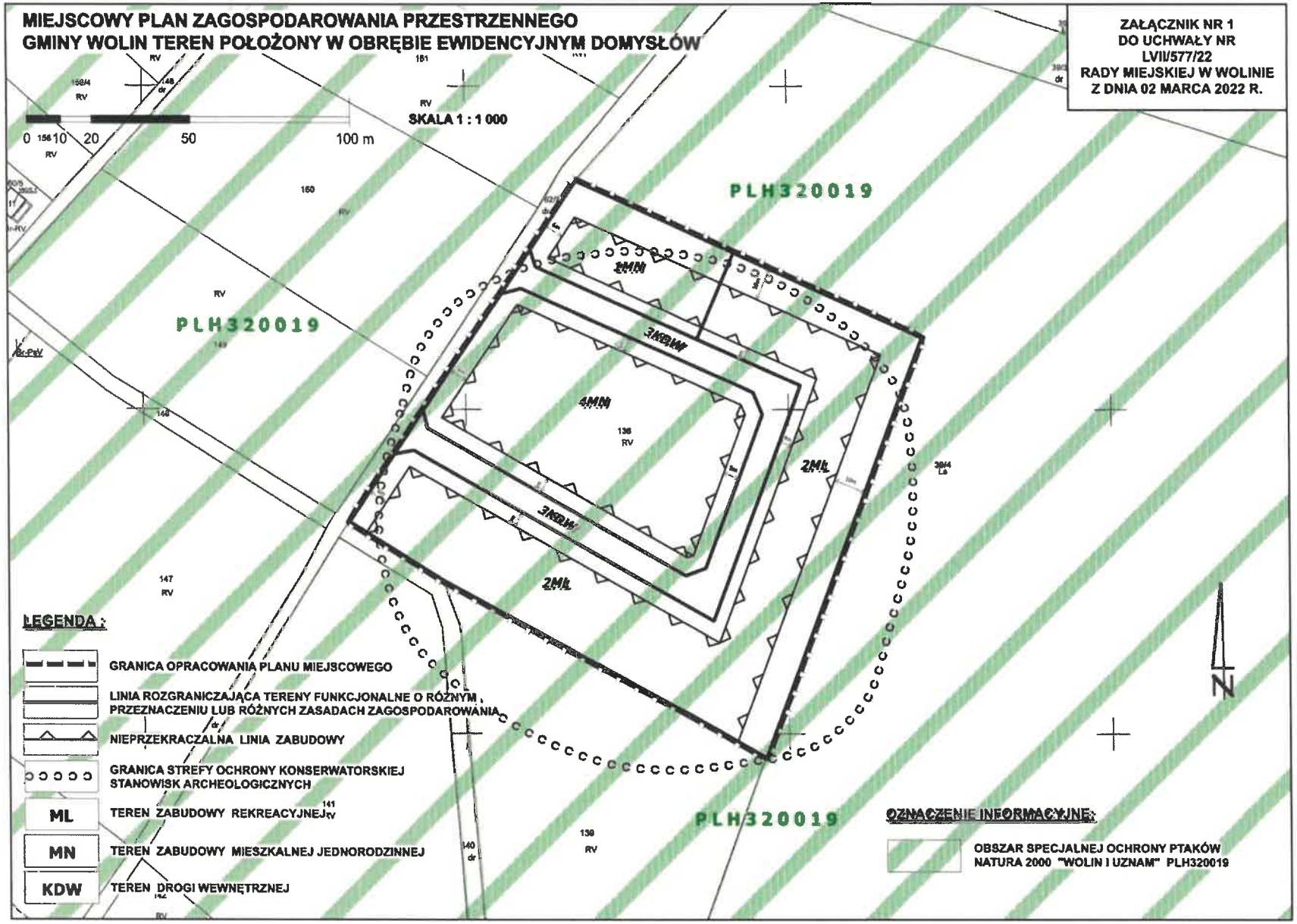
2) dla terenu drogi wewnętrznej 3KDW nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady

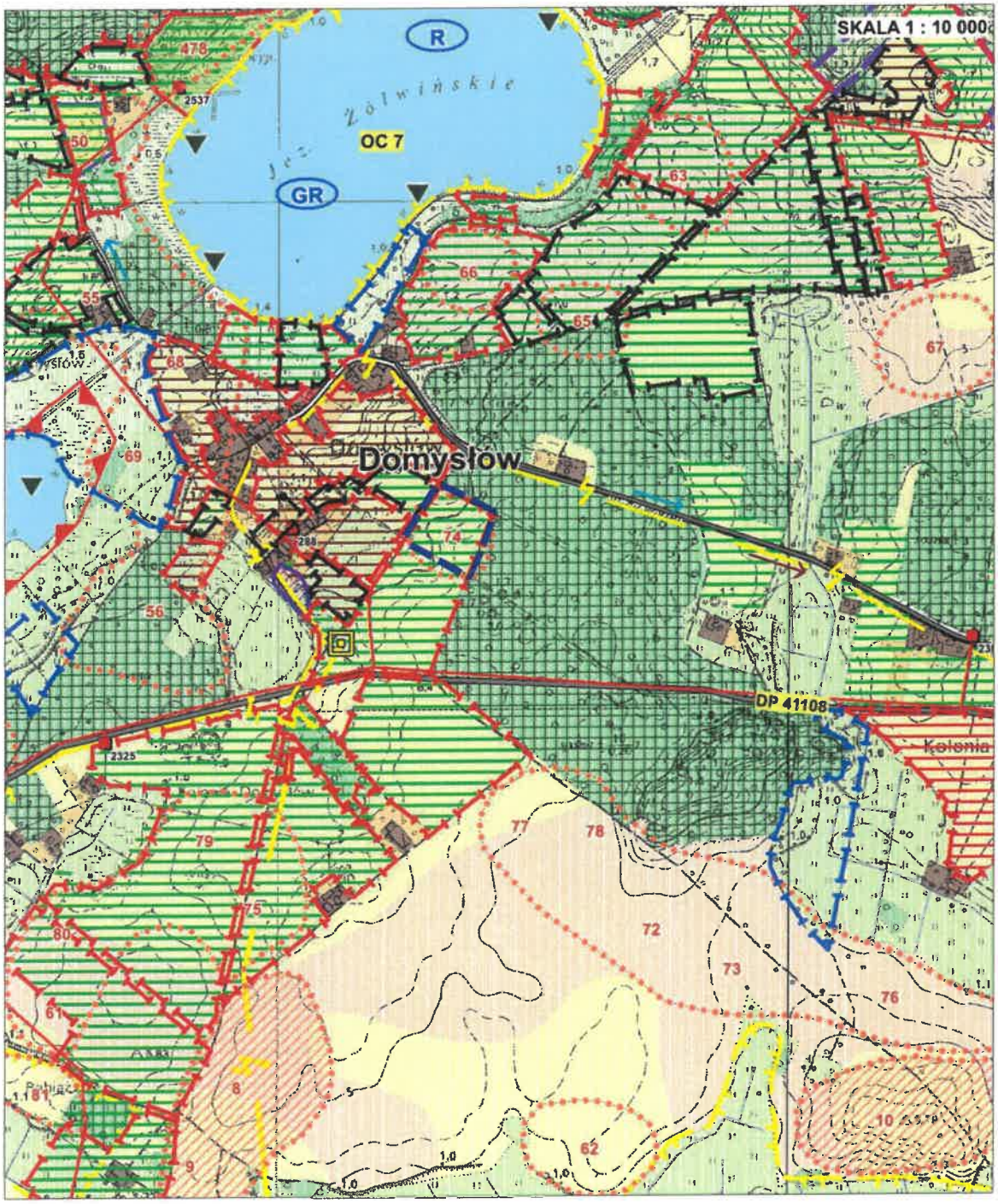
Krzysztof Czach


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WOLIN TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM DOMYSŁÓW
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
LVII/577/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 02 MARCA 2022 R.
SKALA 1 : 1 000
0 10 20 50 100 m
PLH320019
2MN
3KBW
4MN
2ML
3KBW
2ML
PLH320019
PLH320019
LEGENDA :
GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
ML TEREN ZABUDOWY REKREACYJNEJ
MN TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIE INFORMACYJNE:
OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 "WOLIN I UZNAM" PLH320019
N

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 2A DO UCHWAŁY NR LVII/577/22 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE Z DNIA 02 MARCA 2022 R.

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA :

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- Gminy
- Miasta

UŻYTKOWANIE TERENÓW

- Wody powierzchniowe
- Grunty orne: produkcja wysoko-intensywna / średnio-intensywna / nisko-intensywna
- Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
- Lasy
- Zabudowa mieszkaniowa
- Tereny usługowe
- Tereny rekreacyjne
- UO – Tereny oświaty
- Przemysł / składy
- Tereny komunikacji samochodowej
- Tereny rolniczych ośrodków produkcyjnych
- Tereny rolniczych ośrodków usługowych
- Sady i ogrody
- Ogrody działkowe
- Tereny obsługi gospodarki leśnej
- ZC – Cmentarze - istn. / proj.
- ZP – Projektowana zieleń parkowa
- Tereny obsługi rybactwa
- Tereny specjalne
- Tereny farm wiatrowych - istn./proj.

WODY POWIERZCHNIOWE

- Wody otwarte
- Wody morskie, morskie wody wewnętrzne
- Granica morskiego portu rybackiego
- Granica pasa tech. UM proj.
- Obszar zalewowy
- Rzeki, strumienie, kanały, rowy melioracyjne
- Jeziora, oczka wodne
- GR, R – Funkcja użytkowa jeziora GR - gospodarka rybacka, R - rekreacja
- Stawy hodowlane

OCHRONY ŚRODOWISKA

- PLB320001 – Obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
- PLB320001 – Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000
- Granica Wolińskiego Parku Narodowego
- Granica otuliny Wolińskiego Parku Narodowego
- UE – Proponowane użytki ekologiczne
- ZPK – Proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy
- Pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i grupy drzew istn. / proj.
- Lasy ochronne
- R – Rezerwat przyrody / numer
- OC – Tereny bytowania zwierząt i występowania roślin gatunków rzadkich i chronionych, ważne dla zachowania bioróżnorodności i walorów krajobrazowych
- - stanowiska innych chronionych gatunków zwierząt
- - stanowiska chronionych gatunków roślin

- Zadrzewienia
- - aleje i szpalery drzew przydrożnych
- - inne zadrzewienia przydrożne

KOPALINY

- Ugokumentowane złoża kruszywa / rozpoznane złoża torfu
- Wyrobiska eksploatacyjne czynne / nieczynne
- K – Złoża kruszywa na potrzeby lokalne
- KG – Kopalnia gazu
- Obszar górniczy

PROPONOWANE PRZEKSZTAŁCENIA ŚRODOWISKA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Tereny proponowane do zalesienia

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY

Obszary objęte ochroną konserwatorską

- - strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- - strefa B - pośredniej ochrony konserwatorskiej
- - strefa K - ochrony krajobrazu
- - strefa E - ochrony ekspozycji

Obszary objęte ochroną archeologiczną

- - strefa W. I. - pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- - strefa W. II. - częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- - strefa W. III. - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

KOMUNIKACJA

- S3 – Droga szybkiego ruchu
- Projektowana droga szybkiego ruchu
- DW – Drogi wojewódzkie
- DP – Drogi powiatowe
- Drogi projektowane
- Trasa rowerowa
- Linia kolejowa
- Rezerwa terenu dla potrzeb przebudowy drogi krajowej nr 3

ELEKTROENERGETYKA

- Linie elektroenergetyczne NN (220 kV) wraz z granicami terenu na którym obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu
- Elektroenergetyczna linia napowietrzna WN - istn. / proj.
- Elektroenergetyczna linia kablowa WN - proj.
- Istniejąca linia elektroenergetyczna SN - napowietrzna / kablowa
- Projektowana linia elektroenergetyczna SN
- Przewidywana stacja elektroenergetyczna 220 kV / 110 kV
- GPZ – GPZ 110/15 - istn./proj.
- Stacja transformatorowa 15/0,4 kV - istn.

GAZOWNICTWO

- Gazociąg wysokiego ciśnienia - istn./proj.
- Gazociąg średniego ciśnienia - istn./proj.
- Gazociąg niskiego ciśnienia - istn.
- Stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia / II stopnia / proj.

TELEKOMUNIKACJA

- Telekomunikacyjna linia kablowa - istn.
- Centrala telefoniczna - istn.
- Stacja bazowa telefonii komórkowej - istn.

CIEPŁOWNICTWO

- Kotłownia gazowa - istn.

GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

- Kierunki przesyłu wody - istn. / proj.
- Kierunki przesyłu ścieków - proj.
- NO – Tereny urządzeń oczyszczalni ścieków
- NU – Teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych
- WZ, WZp – Ujęcie wody - istn. / proj. / nieczynne
- Strefa ochronna ujęcia wody
- Porty / przystanie
- Granica pasa nadbrzeżnego
- Nabieżniki
- Wały przeciwpowodziowe

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPDARCZEJ

- Strefa produkcyjno-usługowa
- Strefa mieszkaniowo-usługowa
- Strefa usługowa
- Strefa rekreacyjna
- Granica obszarów objętę miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów Natura 2000 wartościowe przyrodniczo z zakazem zabudowy
- OZE – Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych
- OZE/EW – Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) w tym elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania (EW)

ZAŁĄCZNIK NR 2B DO UCHWAŁY NR LVIII/577/22 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE Z DNIA 02 MARCA 2022 R.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR LVII/577/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 02 MARCA 2022 R.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów działka nr 138, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr XXXI/286/20 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 sierpnia 2020 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 25 października 2021 r. do 22 listopada 2021 r. w wyznaczonym w obwieszczeniach nieprzekraczalnym terminie do 08 grudnia 2021 r., nie wpłynęła żadna uwaga.
Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR LVII/577/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 02 MARCA 2022 R.

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

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

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

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UCHWAŁY NR LVII/577/22

RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

Z DNIA 02 MARCA 2022 R.

Zalacznik5.gml

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

DANE PRZESTRZENNE
utworzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 5a „Zbiory danych przestrzennych" ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami)

Dane przestrzenne dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:

http://bip.wolin.pl/

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR LVII/577/22 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 2 MARCA 2022 r.

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

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami].

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXI/286/20 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 sierpnia 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 1,76 ha położony jest w północnej części gminy Wolin w Domysłowiu. Teren ten aktualnie jest trenem niezabudowanym, użytkowanym rolniczo.

Obszar opracowania obejmuje grunty orne w sąsiedztwie zurbanizowanej strefy wsi Domysłów. Począwszy od drogi powiatowej nr 1008Z rozciąga się strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej, wyznaczona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

W wyniku realizacji ww. uchwały o przystąpieniu opracowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt planu w szczególności:

-umożliwia lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej oraz mieszkalnej jednorodzinnej;

-ustala zasady ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego;

-ustala zasady obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone w uchwale rygory pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony środowiska. Całość zaproponowanych rozwiązań uwzględnia zarówno potrzeby gminy jak i też potrzeby właścicieli nieruchomości objętych planem. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń a także wyznaczeniu poszczególnych obszarów funkcjonalnych wzięto pod uwagę zarówno prawo własności jak i też zgłoszony na piśmie wniosek właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zagospodarowania tego rejonu gminy.

Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. w projekcie planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, strefy ochrony ekspozycji, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie kształtowania i lokalizacji zabudowań:

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości już od 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

b) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej oraz 25% dla zabudowy rekreacyjnej;

c) ustalenie wysokości zabudowy dla zabudowy do 9,0m;

d) ujednolicenie kształtów dachów poprzez ustalenia - dachów stromych z dopuszczeniem dachu jednospadowego lub płaskiego nad częścią garażową dobudowaną do budynku o funkcji podstawowej lub realizację tarasu na dachu garażu lub parterowej części budynku;

3) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazu zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,

c) zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) nakazu uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z dopuszczeniem lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania terenu działek objętych planem miejscowym,

a także ochronę środowiska poprzez:

a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,

b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,

c) zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,

d) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej [drogowej];

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

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

7) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogę wewnętrzną a także teren pod przyszłą funkcję mieszkalną i rekreacyjną;

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

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków do planu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także ustalenie jej rozbudowy. Do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody – studni, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych.

Jednakże obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci, zaś istniejące studnie będą mogły być wówczas wykorzystywane jedynie do celów gospodarczych

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, udokumentowanych złóż kopalin, kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony i zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz stanowisk archeologicznych a także granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami ze względu na brak występowania takich terenów.

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Wolina zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.10.2021 r. do 22.11.2021 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag (czyli maksymalnie do 08.12.2021 r.), w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Rozstrzygnięcie Burmistrza w tej kwestii znajduje się w dokumentacji planistycznej.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy, oraz o projektowane drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;

2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest terenem jeszcze niezabudowanym ale usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjęta została uchwałą Nr XXXIII/412/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 marca 2017 r. Analizując przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszego planu nie wykazują niezgodności z wynikami przedmiotowej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium. Ponadto w ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin wskazuje się miedzy innymi tereny objęte planem jako jedne z wielu terenów predysponowanych do rozwoju funkcji rekreacyjnej. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia potrzeby inwestycyjne w tej części gminy Wolin, wykazane w ww. analizie.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Największe wydatki z budżetu gminy mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie terenów czy nabycie i wyburzenie budynków.

Dokument ten jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prognoza ta polega na określeniu elementów finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy (wydatki i dochody). Winna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne przedstawiane są w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Należy podkreślić, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna odbywać się dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Powinna więc ona wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Prognoza skutków finansowych została wykonana jednowariantowo. Wg przedstawionych obliczeń wynika, iż przygotowany projekt planu będzie korzystny dla budżetu gminy. Te korzystne relacje wyniku finansowego wynikają głównie z założenia, iż inwestor ponosi praktycznie większość kosztów transformacji terenu. Natomiast efekty dla Gminy związane z transformacją terenu są znaczne i dotyczą w zasadzie podatku od nieruchomości.

W niniejszej prognozie zwrócono szczególną uwagę na jej wyraz liczbowy. Ponieważ prognoza została wykonana na podstawie 10-letniego interwału czasowego, mogą wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a wielkościami rzeczywistymi. Przy konstrukcji corocznych budżetów prognozowane wielkości należy weryfikować.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, kwalifikuje się do uchwalenia przez radę.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym projekt planu został przedłożony radzie celem jego uchwalenia.