UCHWAŁA NR LVII/579/22
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 2 marca 2022 r.

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

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.: 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 VI/78/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 marca 2019 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sierosław, 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 Sierosław, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 20,33 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Sierosław.

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";

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

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

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów rekreacyjnych i mieszkalnych 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) **MN** - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

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

3) **UT** - teren zabudowy usług turystycznych;

4) **RM** - teren zabudowy zagrodowej;

5) **RMa** - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki;

6) **R**- teren rolny;

7) **EE** - teren infrastruktury elektroenergetycznej;

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

9) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;

10) **KPj** - teren ciągu pieszo-jezdnego.

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, tarasów; gzymsów, wykuszy, elementów wspartych na słupach – dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w rozdziale 2;

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

5) **zabudowa zagrodowa** – zespół budynków związanych z gospodarstwem rolnym obejmujący w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, zlokalizowane w obrębie jednej działki siedliskowej;

6) **agroturystyka** – działalność dodatkowa prowadzona przez rolników w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego, polegająca na wynajmowaniu przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych oraz na świadczeniu w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów;

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

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

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

2) obszary krajobrazu priorytetowego;

3) udokumentowane złoża kopalin;

4) przestrzenie publiczne;

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

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

1. Na obszarze planu ustala się:

1) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;

2) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 20% szerokości elewacji frontowej budynku;

3) w zakresie kolorystyki budynków:

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

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

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

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

2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Dopuszczenie to nie dotyczy sytuowania budynków na granicy planu miejscowego;

3) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy:

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

b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 1,0m;

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

3. Na obszarze planu zakazuje się zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna" PLB320011 oraz w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński" PLH 320018. Z tego względu:

a) obowiązuje zakaz:

- lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- wycinki drzew występujących w formie grupowej od strony rzeki Dziwny / Zalewu Kamieńskiego, w tym zachowanie drzew i krzewów rosnących w południowej części działki nr 255. Zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew obumarłych;

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

- lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

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

c) dopuszcza się wycinkę drzew zlokalizowanych na pozostałym obszarze planu;

2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług turystycznych 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) teren opracowania jest częściowo zlokalizowany w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych stanowiącego również obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Z tego względu:

a) obowiązuje zakaz:

- wycinania oraz degradacji roślinności przybrzeżnej w pasie technicznym;

- instalowania świateł skierowanych w stronę wody;

- lokalizacji budynków, zbiorników bezodpływowych, przepompowni ścieków i stacji transformatorowych w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
- zadrzewiania i zakrzewiania w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
- gromadzenia ścieków oraz substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić sąsiednie wody wewnętrzne;

b) wszelkie obiekty, które będą widoczne od strony wód cieśniny Dziwny / Zalewu Kamieńskiego a nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać swoją formą, charakterystyką i kolorystyką świecenia świateł a także nie mogą utrudniać identyfikacji oświetlenia nawigacyjnego i urządzeń nawigacyjnych;

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

5) ze względu na położenie obszaru planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych w obowiązuje zakaz:

a) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;

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

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

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

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

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

7) teren opracowania planu miejscowego zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego usytuowanego na terenie działki nr 190. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się dokonywania robót i czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność tych wałów, w tym między innymi wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału;

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

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

b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą systemy melioracyjne należy przebudować;

9) obszar opracowania położony jest w granicach stanowiska archeologicznego. 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 łączenia i podziału nieruchomości:

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

2) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych oraz przepompowni ścieków 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 obiektów i 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 wydzielonych dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a w szczególności stacji transformatorowych oraz przepompowni ścieków;

d) działek wydzielonych przy narożnikach placów manewrowych na sięgaczach dróg wewnętrznych oraz przy narożnej części dróg wewnętrznych lub ciągu pieszo-jezdnego;

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 powiatowa, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem od jego zachodniej strony oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14KDD, wydzielony dla potrzeb poszerzenia drogi publicznej.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 4KPj, stanowiące jednocześnie drogi przeciwpożarowe.

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

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

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

3) dla zabudowy usług turystycznych:

a) min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój pod wynajem lub w przypadku realizacji zabudowy letniskowej na 1 budynek letniskowy;

b) min. 1 miejsce postojowe na kartę parkingową na każde 80,0m^2 powierzchni użytkowej usług turystyki;

4) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe na 1 gospodarstwo rolne.

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 jedynie poza obszarem pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych.

2. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, drogi publicznej dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z planowanej sieci wodociągowej;

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

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

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

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

2) parametry projektowanej sieci - ø 40 mm ÷ 300 mm;

3) dla potrzeb planowanej zabudowy dopuszcza się realizację przepompowni ścieków, w ramach terenów funkcjonalnych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacyjną, w tym usług turystyki;

4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 4) lit. a) trzeci tiret;

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

6) w ramach terenu 7RMa zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być sytuowane poza obszarami zalewowymi i narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi;

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

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

b) z dróg wewnętrznych - do gruntu 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;

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

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

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

5) ustala się strefy kontrolowane dla projektowanych sieci gazowych w odległości 4,0m od osi gazociągu.

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 kablowych linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13EE;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie w przypadku gdy wyznaczony teren 13EE będzie niewystarczający dla potrzeb obsługi terenu objętego planem;

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

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

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

6) w pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

10. 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 zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **7RMa** o powierzchni 5,911 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

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

a) dopuszcza się:

- całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

- wyniesienie stropu podpiwniczenia powyżej 1,2m ponad poziom terenu – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie [gdy różnica pomiędzy rzędnymi terenu na odcinku 1,0m jest równa lub większa niż 1,0m];

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny - max. 10,0 m;

b) zabudowania gospodarcze, wiaty / magazyny na płody rolne – max. 11,0m;

c) zabudowa agroturystyczna – max. 8,0m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;

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

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

d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi. Dopuszcza się dostosowanie układu kalenicy do bocznych granic działek – jako równoległych lub prostopadłych do nich;

e) dla budynków gospodarczych oraz wiat / magazynów i innych budynków na płody rolne dopuszcza się zastosowanie dachu jedno- lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 25^o z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki.

6) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):

a) minimalny - 0,05;

b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren położony jest częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 3000,0 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 – 35,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KDD;

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

7. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 0,80 ha, **9MN** o powierzchni 0,502 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

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

b) dopuszcza się:

- całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

- na terenie 9MN wyniesienie stropu podpiwniczenia powyżej 1,2m ponad poziom terenu – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie [gdy różnica pomiędzy rzędnymi terenu na odcinku 1,0m jest równa lub większa niż 1,0m];

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;

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

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

d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi. Dopuszcza się dostosowanie układu kalenicy do bocznych granic działek budowlanych – jako równoległych lub prostopadłych do nich;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):

a) minimalny - 0,2;

b) maksymalny - 0,75.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) tereny 1MN, 9MN położone są w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. 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.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu o symbolu 9MN z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 12 KDW oraz dla terenu o symbolu 1MN z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KPj;

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 infrastruktury technicznej - zgodnie § 10.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3ML** o powierzchni 1,01 ha, **10ML** o powierzchni 1,01 ha, **11ML** o powierzchni 1,31 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

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

b) dopuszcza się:

- całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

- wyniesienie stropu podpiwniczenia powyżej 1,2m ponad poziom terenu – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie [gdy różnica pomiędzy rzędnymi terenu na odcinku 1,0m jest równa lub większa niż 0,5m];

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;

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

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

d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi. Dopuszcza się dostosowanie układu kalenicy do bocznych granic działek budowlanych – jako równoległych lub prostopadłych do nich;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):

a) minimalny - 0,2;

b) maksymalny - 0,75.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) tereny 3ML, 10ML, 11ML położone są w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

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

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

6) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

3) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej rysunku planu symbolem 12KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KPj;

4) 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 infrastruktury technicznej - zgodnie § 10.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2UT** o powierzchni 0,70 ha i **8UT** o powierzchni 0,76 ha.

2. W ramach wyznaczonych terenów dopuszcza się lokalizację domów letniskowych w ilości nie większej niż 4 na każdej wydzielonej działce.

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

1) forma zabudowy:

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

b) dopuszcza się:

- całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

- na terenie 8UT wyniesienie stropu podpiwniczenia powyżej 1,2m ponad poziom terenu – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie [gdy różnica pomiędzy rzędnymi terenu na odcinku 1,0m jest równa lub większa niż 0,8m];

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 8,0 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;

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

c) kąt nachylenia głównych połaci: 35^0 - 45^0;

d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do osi drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego z których zrealizowano główny wjazd na działkę;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki.

6) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):

a) minimalny - 0,12;

b) maksymalny - 0,6.

7) dopuszcza się urządzenie ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku [np. terenowe urządzenia rekreacyjne, miejsce na grilla; plac zabaw; urządzenia do czynnej rekreacji - ścieżka zdrowia, itp.] oraz oświetlenia terenu. Dopuszczenie to dotyczy również terenu w granicach pasa technicznego pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

8) obowiązuje zakaz grodzenia terenu od strony cieśniny Dziwny / Zalewu Kamieńskiego.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej:

1) tereny 2UT i 8UT częściowo położone są w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

2) obowiązują ustalenia wg § 6;

3) nawierzchnie alejek spacerowych należy wykonać z materiałów naturalnych.

5. 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 – 25,0 m. Nie dotyczy działek wydzielanych w narożnej części drogi i sięgacza.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej rysunku planu symbolem 12KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KPj;

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 infrastruktury technicznej – zgodnie § 10.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5RM** o powierzchni 0,92 ha.

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

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:

d) budynek mieszkalny - max. 8,0 m;

e) zabudowania gospodarcze, wiaty / magazyny na płody rolne – max. 11,0m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;

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

c) kąt nachylenia głównych połaci: 35^0 - 45^0;

d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 14KDD;

5) dla budynków gospodarczych oraz wiat / magazynów i innych budynków na płody rolne dopuszcza się zastosowanie dachu jedno- lub dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

6) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 65% powierzchni działki.

7) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):

a) minimalny - 0,1;

b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren 5RM w całości położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki – 3000,0 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 – 35,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 14KDD;

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

6. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie § 10.

§ 16. 1. Wyznacza się teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **6R** o powierzchni 6,31 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu – grunty rolne z zakazem wznoszenia obiektów kubaturowych.

3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren częściowo położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

2) obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 0,3000 ha, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 14KDD z możliwością obsługi poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem 5RM.

6. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, ust. 5 pkt. 2;

2) dopuszcza się prowadzenie przez teren rolny sieci infrastruktury podziemnej nie powodującej trwałego wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

§ 17. 1. Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13EE** o powierzchni 0,007 ha.

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

1) forma zabudowy:

a) wolno stojąca stacja transformatorowa kontenerowa lub słupowa;

b) jedna kondygnacja nadziemna;

2) maksymalna wysokość:

a) stacja transformatorowa kontenerowa - max. 3,5 m;

b) stacja transformatorowa słupowa – max. 12,0m;

3) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 60% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren w całości położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu funkcjonalnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu 13EE obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDW;

2) stacja transformatorowa nie wymaga realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnymi do funkcjonowania stacji transformatorowej.

§ 18. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14KDD** o powierzchni 0,21 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu – pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m – zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczony dla potrzeb poszerzenia przylegającej do terenu planu miejscowego drogi publicznej położonej w ciągu działki nr 35;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren w całości położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – teren 14KDD wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające.

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

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

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDW** o powierzchni 0,60 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg wraz z placami manewrowymi w wyznaczonymi liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren w całości położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 12KDW należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające zgodnie z liniami wymiarowymi rysunku planu;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

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

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

§ 20. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KPj** o powierzchni 0,28 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość ciągu wraz z placem manewrowym w wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem ciągu pieszo-jezdnego.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren w całości położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 4KPj należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające zgodnie z liniami wymiarowymi rysunku planu;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

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

6. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

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

1) RIIIa i RIIIb o powierzchni 0,1000 ha,

2) RIVa o powierzchni 7,79 ha,

3) RV o powierzchni 0,29 ha;

4) N o powierzchni 0,07 ha, w tym 0,1000 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji znak SZ.tr.602.124.2020 z dnia 07 kwietnia 2021 r.

§ 22. 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 oznaczonych jako MN, ML, UT – 30 %;

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

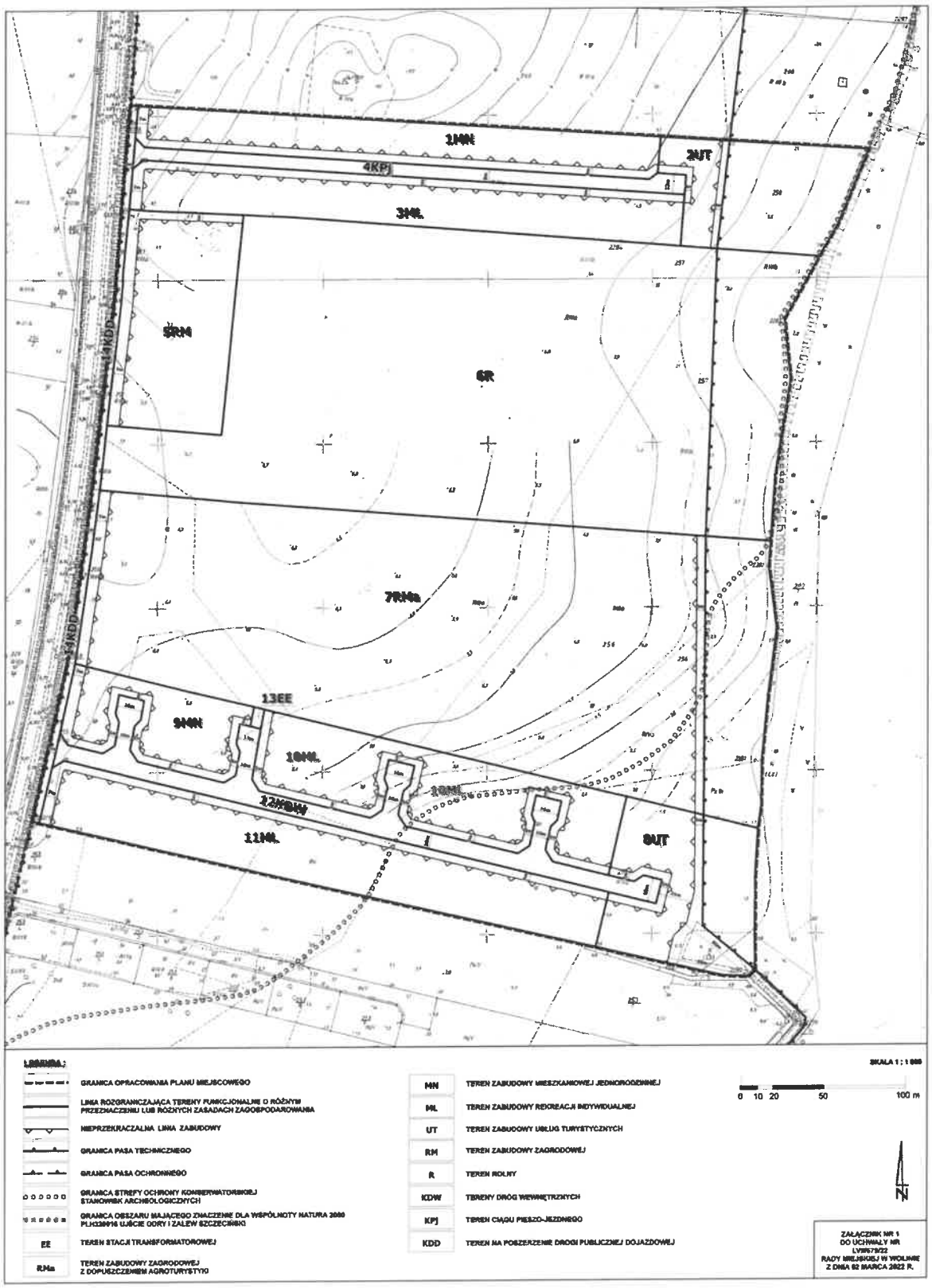
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 24. 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

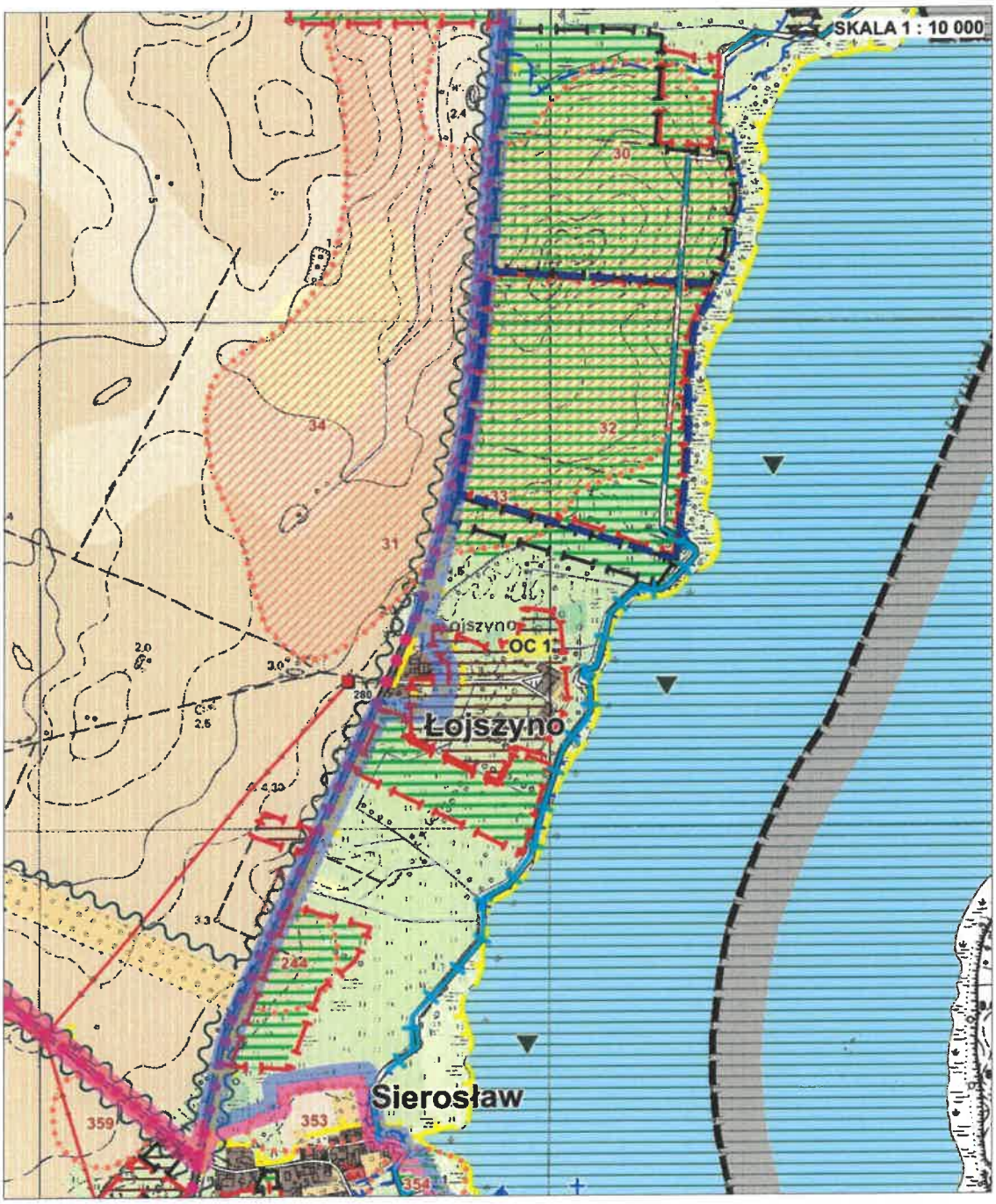
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SIEROSŁAW



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 2A DO UCHWAŁY NR LVII/579/22 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE Z DNIA 02 MARCA 2022 R.

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/579/22
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 2 marca 2022 r.

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

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 Sierosław, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr VI/78/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 marca 2019 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 3 do uchwały Nr LVII/579/22
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 2 marca 2022 r.

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

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 Sierosław, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr VI/78/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 marca 2019 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/579/22
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 2 marca 2022 r.

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

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/579/22

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 2 marca 2022 r.

Zalacznik5.gml

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

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 Sierosław dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:

http://bip.wolin.pl/

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR LVII/579/22 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 2 MARCA 2022 r.

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

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 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 Sierosław.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 20,33 ha położony jest w północnej części gminy Wolin w bliskim sąsiedztwie Łojszyna w obrębie Sierosław i w niewielkim oddaleniu od miejscowości Zastań. Teren ten aktualnie jest trenem niezabudowanym, w części użytkowanym rolniczo. Na terenie działki nr 256 znajdują się fundamenty budynku mieszkalnego, którego budowa jakiś czas temu została przerwana. W kierunku Łojszyna, ok. 300,0m od terenu opracowania znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne oraz zagrodowe.

Obszar opracowania obejmuje grunty orne w sąsiedztwie zurbanizowanej strefy Łojszyna. Od strony zachodniej teren przylega do drogi powiatowej nr 1006Z. Omawiany teren bezpośrednio sąsiaduje, zarówno od północy jak i południa, z terenami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, w których ustalono przeznaczenie obszaru planu pod zabudowę rekreacyjną jak i mieszkaniową jednorodzinną. Począwszy od działki nr 253/10 aż do samego Zastania rozciąga się strefa rozwoju rekreacji, 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, mieszkalnej jednorodzinnej oraz zagrodowej i agroturystycznej;

-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 od 50% do 65% w stosunku do powierzchni działki budowlanej w zależności o funkcji terenu. Wyjątek stanowią tereny przeznaczone pod infrastrukturę elektroenergetyczną [15EE i 16EE], gdzie wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 20%;

b)ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości od 20% do 25% powierzchni działki budowlanej w zależności o funkcji terenu. Wyjątek stanowią tereny przeznaczone pod infrastrukturę elektroenergetyczną [15EE i 16EE], gdzie wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 60%;

c)ustalenie wysokości zabudowy dla zabudowy od 8,0m do 10,0m w zależności o funkcji terenu;

d)ujednolicenie kształtów dachów poprzez ustalenia - dachów stromych;

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 zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) wymagania wynikające z usytuowania obszaru planu miejscowego w granicach pasa technicznego i ochronnego oraz obszaru zagrożenia powodzią;

6) wymagania wynikające z usytuowania większości terenu opracowania w strefie ochrony stanowisk archeologicznych;

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

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

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

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

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

12) 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;

13) 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;

14) 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

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 oraz granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami ze względu na brak występowania takich terenów.

3. W toku prowadzonej procedury planistycznej, po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późniejszymi zmianami) oraz art. 17 pkt. 6 lit. c) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W wyniku złożonego wniosku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze tylko w odniesieniu do terenu o powierzchni 0,1000 ha. Dla pozostałych 4,8500 ha terenów nie wyrażono zgody. Skutkiem tego była konieczność dokonania zmian w projekcie planu poprzez likwidację części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz rekreacyjną w ramach działki nr 256. Biorąc pod uwagę, że właściciel działki nr 256 uzyskał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie siedliska rolniczego składającego się z budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i magazynu na owoce na terenie działki o numerze ewidencji geodezyjnej 256, położonej w miejscowości Sierosław w gminie Wolin, ustalenia planu skorygowano tak aby umożliwić właścicielowi realizację zabudowy w oparciu o wydaną decyzję. Tym bardziej, że właściciel działki posiada już zakończony projekt budowlany zgodny z wydaną decyzją. W ramach ww. działki wprowadzono funkcję zabudowy zagrodowej z parametrami uwzględniającymi postanowienia decyzji nr 12/2005 z dnia 28.02.2005 r. Dlatego też zgodnie z art. 17 pkt. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do ponownego uzgodnienia organom, dla których zmiana ustaleń planu mogłaby mieć wpływ na kształt ostatecznego uzgodnienia. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia.

4. 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.

5. 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 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.