DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 18 marca 2024 r.

Poz. 1610

Podpisany przez:
Karol Śmist; ZUW
Data: 18.03.2024 13:11:24

UCHWAŁA NR LXXXIX/935/24
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 5 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu działki nr 62/2 położonego w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1 Zgodnie z uchwałą Nr LIV/629/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu działki nr 62/2 położonego w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 2 października 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar planu o powierzchni 0,3824 ha, obejmuje teren działki nr 62/2 w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin.

3. Granice planu przedstawione są na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – 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 miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Obszar planu został, wydzielony liniami rozgraniczającymi tożsamymi z granicami działki ewidencyjnej nr 62/2, stanowi teren elementarny o symbolu **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie i sposób użytkowania.

2. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

1) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, dla którego zapisano ustalenia;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych i części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. 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, zadaszonych wiat śmietnikowych;

3) 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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) udokumentowanych złóż kopalin;

6) kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Goleniowska” PLB320012, dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 30 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1933 ze zm.), jak również fragment terenu znajduje się w granicach korytarza ekologicznego doliny cieków wodnych Grzybnicy pn. „Lasy Wolińskie – Puszcza Goleniowska” (kod: kPn-32A), obowiązuje:

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

   b) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

   c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,

   d) zakaz likwidacji lub uszkadzania urządzeń melioracyjnych, powodujących ich niedrożność, pogorszenie stanu technicznego lub zmianę kierunek odpływu wody,

   e) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki,

   f) zakaz pokrywania sztucznymi nawierzchniami dużych powierzchni czynnych biologicznie.

2) dopuszcza się wycinkę drzew dla potrzeb realizacji planowanej zabudowy z zastrzeżeniem ograniczenia wycinki do niezbędnego minimum;

3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

4) dla terenu objętego planem ustala się 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,

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

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

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.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** o powierzchni 0,3824 ha.

2. zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy na południowej granicy działki;

3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie - 9,5 m;

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

5) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

6) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski nad garażem;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego 25^{o} - 45^{o};

8) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki.

9) wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem):

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,9;

10) 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.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 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 75^{o} –95^{o};

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

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej zlokalizowanej na dz. nr 62/16 przylegającej do obszaru objętego planem;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych przypadających na każdy lokal mieszkalny.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej:

1) zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) z planowanej sieci wodociągowej;

b) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 120 mm;

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

2) odprowadzenia ścieków sanitarnych:

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

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

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

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

3) odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych.

4) zaopatrzenia w gaz:

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

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

c) po zrealizowaniu sieci gazowej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz remont z zachowaniem parametrów określonych w niniejszej uchwale;

d) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych.

5) 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.

6) elektroenergetyki:

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

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

c) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

8) usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

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

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 6. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 0,3824 ha, w tym:

a) R IVa o powierzchni 0,2795 ha,

b) R IVb o powierzchni 0,0333 ha,

c) ŁV o powierzchni 0,0696 ha.

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 9. W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr LIV/365/98 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin (Dz. Urz. Woj. szczecińskiego Nr 19, poz. 146 z dnia 10 sierpnia 1998 r.).

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXXIX/935/24
Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 5 marca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN, OBRĘB EWIDENCYJNY MIERZĘCIN, DZ. NR 62/2

0 5 10 15 20 25m

N

O Z N A C Z E N I A

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU

USTALENIA PLANU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MN — SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

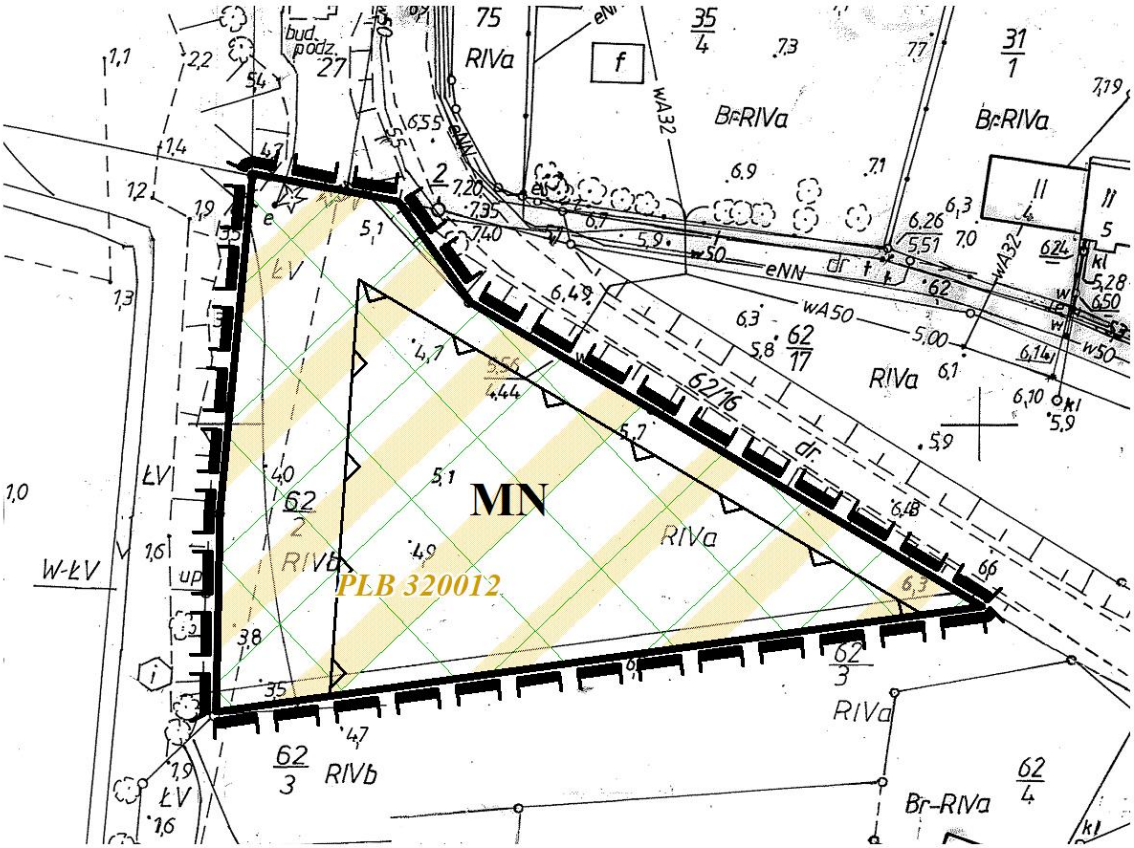
ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBSZARY CHRONIONE

PLB 320012 — OBSZAR NATURA 2000 OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "PUSZCZA GOLENIOWSKA" PLB 320012 - W CAŁYM OBSZARZE PLANU

KORYTARZ EKOLOGICZNY "LASY WOLIŃSKIE - PUSZCZA GOLENIOWSKA"



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXXIX/935/24
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 5 marca 2024 r.

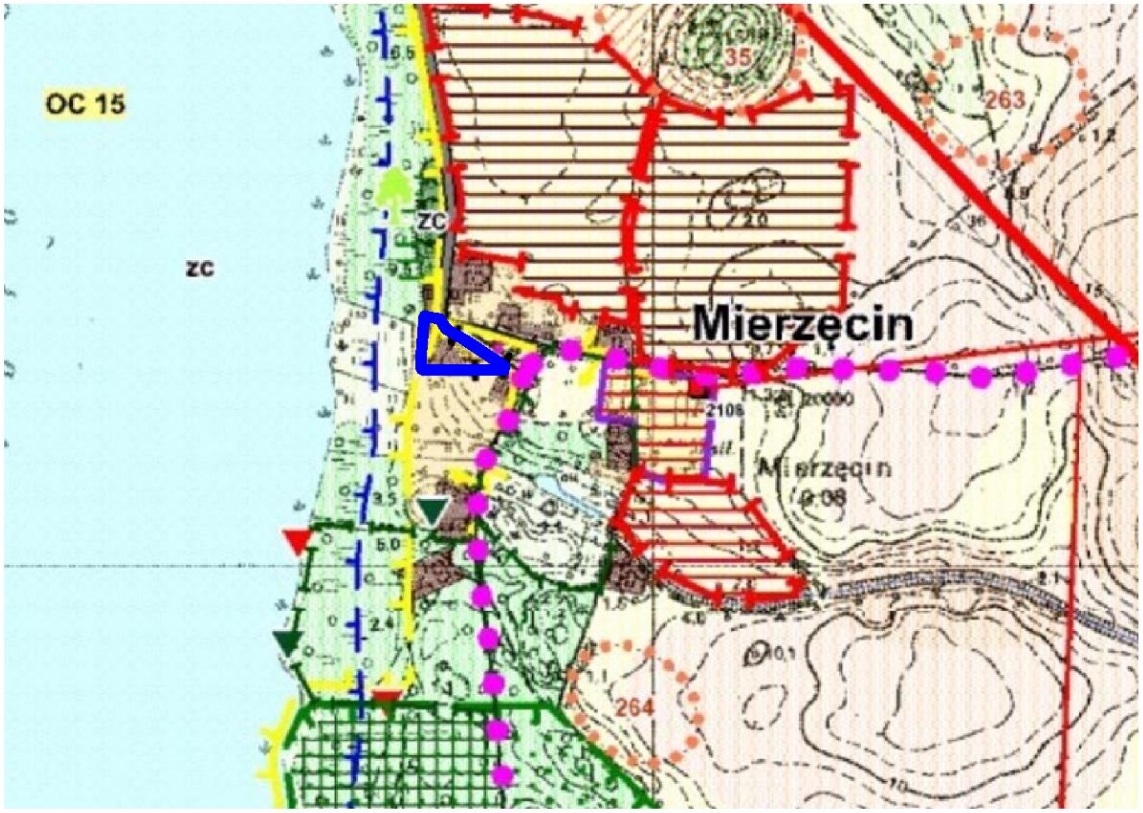
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN DLA TERENU DZIAŁKI NR 62/2 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIERZĘCIN

WYRYS ZE STUDIUM

skala 1 : 10 000

0 100 200 400 m

granica opracowania planu



WYBRANE OZNACZENIA STUDIUM

- Wody powierzchniowe
- Grunty orne: produkcja wysoko-intensywna / średnio-intensywna / nisko-intensywna
- Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
- Lasy
- Zabudowa mieszkaniowa
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- 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
- Lasy ochronne

- Obszary objęte ochroną archeologiczną
- - strefa W. II. - częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- - strefa W. III. - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPDARCZEJ

- Strefa mieszkaniowo-usługowa
- Strefa usługowa
- Granica obszarów objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIX/935/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 5 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 62/2 położonego w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin, w gminie Wolin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z tym, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIX/935/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 5 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z póź. zm.) Rada Miejskiej w Wolinie rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr LIV/629/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu działki nr 62/2 położonego w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin 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 pociągają za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXIX/935/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 5 marca 2024 r.
Zalacznik5.gml

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu działki nr 62/2 położonego w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin

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 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami)

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu działki nr 62/2 położonego w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:

https://bip.gminawolin.pl/strony/16820.dhtml