DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 18 marca 2024 r.

Poz. 1611

Podpisany przez:
Karol Śmist; ZUW
Data: 18.03.2024 13:11:37

UCHWAŁA NR LXXXIX/936/24
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 5 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, w gminie Wolin

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 08. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 40 ze zm.) oraz art. 27 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 ze zm.) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNEZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LVI/538/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02 października 2023 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **0,1175 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1: 10 000,
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne w formie elektronicznej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług handlu detalicznego oraz usług gastronomii z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **ML – UHD - UG** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług handlu detalicznego i/lub usług gastronomii
2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

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

3) linie zabudowy,

4) symbole literowo cyfrowe wyróżniające klasy przeznaczenia terenów,

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym główne połacie nachylone są pod kątem, co najmniej 30^{o},

2) **główna kalenica dachu** – najwyższa kalenica powstała na przecięciu górnych krawędzi głównych połaci dachowych,

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,

4) **szerokość elewacji frontowej** – odcinek linii prostej łączący dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki.

Rozdział 2.
USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następującą zasadę kształtowania zabudowy: lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

1) terenów górniczych,

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

3) obszarów osuwania się mas ziemnych,

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

3. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wkreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej: przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4. Dopuszcza się realizację jednego budynku zabudowy rekreacji indywidualnej na pojedynczej działce budowlanej.

Rozdział 3.
USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Teren objęty planem położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,

2) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzinnych.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wyspy Wolin nr 102 – wszystkich użytkowników obowiązuje przestrzeganie warunków hydrogeologicznych dla ochrony ww. zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją NR DG/kdh/FD/489-6274/2000 z dnia 05. stycznia 2001 r.

Rozdział 4.
USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1 Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej oraz istniejących dróg niepublicznych i publicznych, połączonych z układem sieci dróg w gminie i regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga granicząca z obszarem objętym planem o numerze ewidencji geodezyjnej 642 do drogi powiatowej nr 1007Z.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak kosze na śmieci, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 5.
USTALENIA W ZAKRESIE BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się siecią wodociągową w drodze o numerze ewidencyjnym 642, zlokalizowanej poza obszarem planu.

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez nową kanalizację sanitarną, w drodze o numerze ewidencyjnym 642, zlokalizowanej poza obszarem planu, i do grupowego systemu kanalizacji sanitarnej,

3) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych,

4) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i dróg do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z niezbędnymi na odpływie urządzeniami oczyszczającymi.

3. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne, ogniwa fotowoltaiczne.

4. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN i sieci niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

5. Zaopatrzenie w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,

2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

6. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

7. Ustala się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

8. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa średniego ciśnienia 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,16 m, kanalizacja deszczowa 0,20 m.

Rozdział 6.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWEPRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **ML – UHD - UG**, o powierzchni **0,1100 ha** ustala się zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług handlu detalicznego i/lub usług gastronomii**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%,

3) dopuszcza się realizację zabudowy poszczególnych klas przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

   a) minimalny 0,07,

   b) maksymalny 0,3,

6) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:

   a) zabudowa wolno stojąca – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym:

      - dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, z poddaszem użytkowym,

      - dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,

      - nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej,

   b) zabudowa usług handlu detalicznego lub usług gastronomii wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacji indywidualnej,

   c) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12,0 m,

   d) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,

   e) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,

   f) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku,

   g) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów metalowych.

7) kształt dachu: stromy

   a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci: 30 – 45, ganek przekryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

   b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym,

   c) główna kalenica dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do osi drogi oznaczonej symbolem **KR.**

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki, minimalna: 0,1100 ha,

2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR,**

2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania: 1 miejsce do parkowania / 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku rekreacji indywidualnej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, 1 miejsce do parkowania / 30 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oraz 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizować należy w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **KR** oraz w drodze o numerze ewidencyjnym 642, zlokalizowanej poza obszarem planu.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

7. Stawka procentowa - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: proporcjonalnie do wykorzystanego terenu przeznaczonego pod zabudowę rekreacji indywidualnej w wysokości 30% i nie ustala się dla dotychczas obowiązującego przeznaczenia terenu zabudowy usług handlu detalicznego i usług gastronomii, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KR**, o powierzchni **0,0075 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości 2,00 m, przeznaczony na poszerzenie drogi wewnętrznej, o nieustanowionej kategorii drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, o numerze ewidencji geodezyjnej 642 położonej poza granicami terenu objętego planem,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę graniczącą z obszarem objętym planem o numerze ewidencyjnym 642, do drogi powiatowej nr 1007Z.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr XLI/411/2002 z dnia 14. września 2002 r. (Dz. Urz. województwa Zachodniopomorskiego Nr 74, poz. 1534).

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Wolin.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

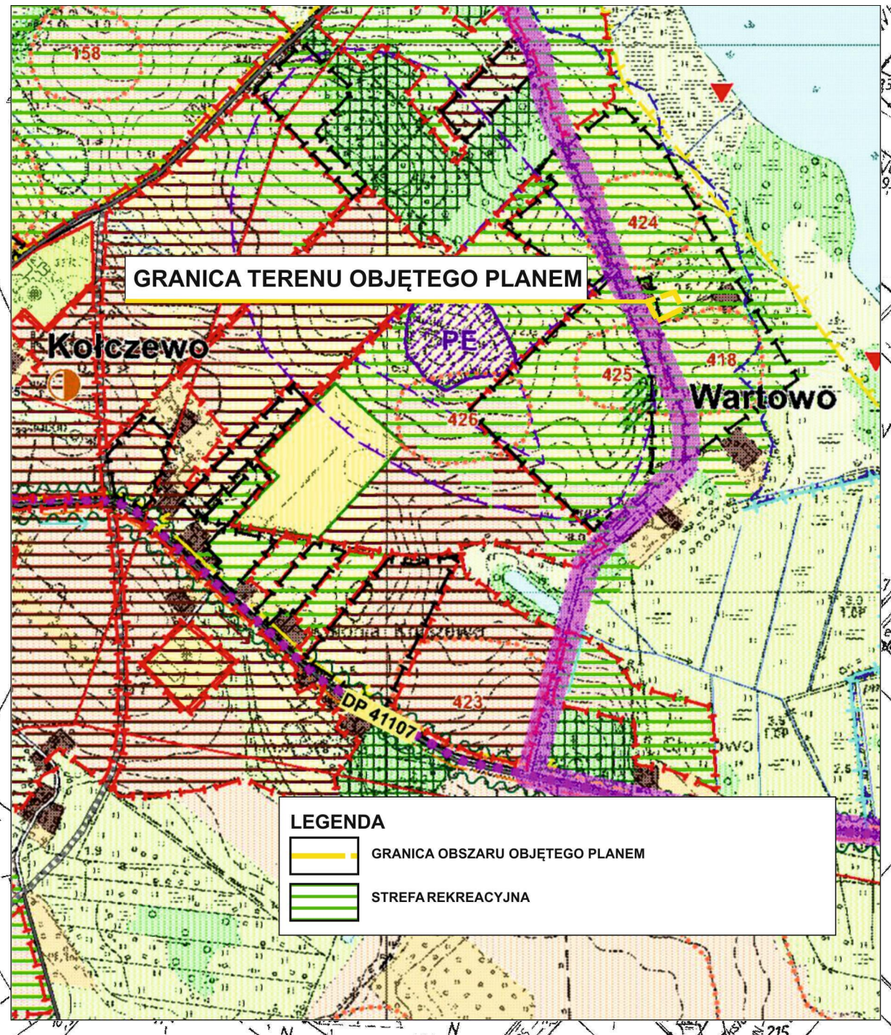
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym KOŁCZEWO 1, w gminie WOLIN

skala 1:1000

10 0 50 100
metry

MAPA ZASADNICZA W POSTACI RASTROWEJ
POCHODZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEGO
STAROSTA KAMIEŃSKI
LICENCJA NR GiK.6621.4972.2021.nk3_3207_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN
skala 1 : 10 000



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

USTALENIA FUNKCJONALNE TERENÓW

- ML-UHD-UG – TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I/LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO I/LUB USŁUG GASTRONOMII
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXXIX/936/24
Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 05. marca 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIX/936/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 5 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu
wyłożonego do wglądu publicznego
od 04.12.2023 r. do 31.12.2023 r.

Na podstawie 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 ze zm.) Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

w związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, w gminie Wolin, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIX/936/24
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 dnia 27 marca 2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w granicach terenu funkcjonalnego.

§ 2. Na obszarze objętym planem nie ma terenów funkcjonalnych, w których zlokalizowane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 3. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych planu – w granicach obszaru objętego planem nie występują drogi publiczne będące w zarządzie gminy.

§ 4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych i sieci kanalizacji ściekowej, deszczowej na terenach funkcjonalnych planu będą finansowane ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli.

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1385 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIX/936/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 5 marca 2024 r.
Zalacznik4.zip

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, w gminie Wolin

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 niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1 dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:

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