

UCHWAŁA NR/23

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 2023 r.

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

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] 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], Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXV/661/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 września 2022 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr LXXI/696/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 stycznia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 0,0266 ha, obejmuje teren działki nr 198/57 położony w obrębie ewidencyjnym Zastań.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2A i 2B – wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin" wraz z legendą;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

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

§ 2. 1. Obszar planu obejmuje jeden teren funkcjonalny, wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego ustala się przeznaczenie i sposób użytkowania terenu: **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej.

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. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, dla którego zapisano ustalenia szczegółowe i ogólne;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca teren funkcjonalny od terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, gzymsów, wykuszy, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w rozdziale 2;
- 4) **elewacja frontowa** – [zwana także licem budynku] zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami programu architektonicznego, położona od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę
- 5) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) obszarów krajobrazu priorytetowego;
 - 4) kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

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

1. Na obszarze planu ustala się:
 - 1) zasadę lokalizowania jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce;
 - 2) w zakresie kolorystyki budynków:
 - a) ograniczenie ilości kolorów na ścianach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej oraz grafitowej i ich pochodnych;
2. Wymagania dotyczące geometrii dachów nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami

3. Na terenie inwestycji dopuszcza się:
- 1) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi funkcji podstawowej;
 - 2) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 35% szerokości elewacji frontowej budynku;
 - 3) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony drogi:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów - do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
 - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0m;
 - 4) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczoną na rysunku planu od strony działki drogowej nieprzekraczalną linię zabudowy.
4. Na obszarze planu zakazuje się:
- 1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym;
 - 2) lokalizowania usług uciążliwych.

§ 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 Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011 oraz „Ujęcie Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018. Z tego względu obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) zakaz zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowych;
 - c) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji rekreacji indywidualnej 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) ze względu na położenie obszaru planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych i na styku z granicą pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązuje:
 - a) zakaz:
 - przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;
 - grodzenia nieruchomości od strony rzeki / zalewu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
 - odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na teren pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
 - zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 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 zasilaniem energetycznym tych znaków;
- 5) 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.
- 6) Obszar planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej [archeologia]. 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.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin;

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża ropy naftowej Kamień Pomorski, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Buniewice”;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji złoża oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi;

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

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
- 2) obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki objętej ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

§ 9. 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.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy Wolin zapewniają drogi ogólnodostępne, bezpośrednio przylegające do obszaru objętego niniejszym planem.
2. Ustala się minimalne ilości do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – min. 1 miejsce postojowe.
3. Realizacja nowego obiektu, jego późniejsza rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z istniejącej w działce nr 198/12 sieci wodociągowej;
- 2) ewentualna studnia może być wykorzystywana jedynie do celów gospodarczych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na istniejącej w sąsiedniej w działce nr 198/12 sieci wodociągowej [poza granicami obszaru planu];

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą w działce nr 198/12 sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowej oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wskazane jest gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych;
- 2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z planowanej w sąsiedniej działce nr 198/12 sieci gazowej średniego ciśnienia – poza granicami obszaru planu;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych [np. zbiornik na gaz].

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

7. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej w działce nr 198/12 kablowej linii elektroenergetycznej;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

8. W zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie z planowanej w sąsiedniej działce nr 198/12 sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej – poza granicami obszaru planu;

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

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML** o powierzchni 0,0266ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [gdzie druga kondygnacja w dachu stromym];
 - b) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od strony pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy także podziemnych elementów zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy - max. 8,0 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
 - b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski:
 - nad częścią garażową dobudowaną do budynku lub realizację tarasu na dachu garażu / parterowej części budynku rekreacji indywidualnej;
 - nad wolnostojącym garażem;
 - c) kąt nachylenia:
 - głównych połaci dachowych dachu stromego: 25° - 40°;
 - dachu jednospadowego: do 15°;
 - d) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony działki nr 198/12;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 28% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:
 - a) minimalny - 0,15;
 - 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 a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio sąsiadującej działki nr 198/12;
- 2) w granicach działki objętej planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 10 ust. 2.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - zgodnie § 11.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, różnych klas bonitacyjnych wynikającej z niniejszego planu dokonano poprzez uzyskanie stosownych zgód w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Zastań, przyjętego uchwałą nr XLI/409/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 14 września 2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 25 października 2002 r. nr 75 poz. 1545]:

- 1) RIIIb – za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja znak GZ.tr.057-602-62/02 z dnia 16.05.2002 r.;
- 2) ŁV – za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego – decyzja znak SR-GKN.2-N-7711/24/02 z dnia 28.05.2002 r.

§ 14. 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 %.

§ 15. W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XLI/409/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 14 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin – obręb geodezyjny Zastań – na cele zabudowy mieszkaniowo- rekreacyjnej z dopuszczeniem usług komercyjnych o charakterze nieuciążliwym [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 25 października 2002 r. nr 75 poz. 1545].

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady