

projekt

**Uchwała Nr..... / 23
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla
terenu działki nr 79/1 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 z późn. zm.), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXII/706/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu działki nr 79/1 położonego w obrębie ewidencyjnym Zastań, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń 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 0,4625 ha, obejmuje teren działki nr 79/1 w obrębie ewidencyjnym Zastań.

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 rekreacji indywidualnej 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 wniesionych 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 oraz zasadach ich finansowania.
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Obszar planu został, wydzielony liniami rozgraniczającymi tożsamymi z granicami działki ewidencyjnej nr 79/1, stanowi teren funkcjonalny o symbolu **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej, dla którego ustala się przeznaczenie i sposób użytkowania.

2. 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;
- 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 budowlę; 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) 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.

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

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011 oraz „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków,
 - 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) w granicach obszaru objętego planem występuje stanowisko archeologiczne 3 (AZP 18-07/7) wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 7) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- a) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - c) likwidacja lub uszkodzenie urządzeń melioracyjnych, powodujących ich niedrożność, pogorszenie stanu technicznego lub zmianę kierunku odpływu wody,
 - d) lokalizacja obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki,
 - e) pokrywanie sztucznymi nawierzchniami dużych powierzchni czynnych biologicznie;
- 8) dopuszcza się wycinkę drzew dla potrzeb realizacji planowanej zabudowy z zastrzeżeniem ograniczenia wycinki do niezbędnego minimum.

§ 5. 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;

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6.1. Wyznacza się teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ML** o powierzchni 0,4625 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) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w dachu), maksymalnie - 8,50 m;
- 3) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;
- 4) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
- 5) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski nad garażem;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego 25° - 45° ;
- 7) układ głównej kalenicy dachu lub jednej z połaci dachowej – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi;
- 8) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – minimum 55% powierzchni działki.
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem):
 - a) minimalny - 0,15;
 - b) maksymalny - 0,75;
- 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, 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 § 4;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000,0 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do zachodniej granicy opracowania (pasa drogowego przyległego do frontu działki) w granicach 75° – 95° ;
- 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 79/6 przylegającej do obszaru objętego planem;
- 2) minimalna szerokość drogi dojazdowej – 6,0 m;
- 3) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej w działce 79/6;
 - b) parametry projektowanej sieci - \varnothing 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 - \varnothing 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; Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości
- 4) zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - b) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – \varnothing 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: 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

§ 7. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 0,4625 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lz-RIVa.

§ 8. 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 %.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 10. W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XLII/427/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 5 października 2002 r. w sprawie zmian w

miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 października 2002 r. nr 76, poz. 1553).

§ 11. 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