

## **UZASADNIENIE**

DO UCHWAŁY NR ...../...../2024 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE  
Z DNIA ..... 2024 r.

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sułomino**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXIII/640/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 sierpnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sułomino.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 6,46 ha położony jest w zachodniej części gminy Wolin. Teren ten aktualnie jest terenem niezabudowanym ani też nieużytkowanym rolniczo. Na dzień dzisiejszy na całym jego terenie Właściciel urządza co roku „Western Piknik Sułomino”.

Obszar opracowania obejmuje grunty orne w zurbanizowanej części wsi Sułomino, gdzie istnieją już zabudowania zarówno mieszkalne jednorodzinne, zagrodowe jak i rekreacyjne. Począwszy od centrum wsi aż do terenu objętego planem [włącznie z przedmiotowym planem] rozciąga się strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej, wyznaczona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin a także tereny zurbanizowane oraz w trakcie urbanizacji. Na terenie działki nr 17 obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr VII/56/2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, w miejscowości Karnocice, Sułomino, Płocin i Dargobądz [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 maja 2003 r. nr 38, poz. 606]. Plan ten ustala przeznaczenie terenu pod funkcję rekreacyjną, usługową i komunikacyjną. Ponieważ dla sąsiednich terenów również obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacyjną i mieszkalną to pozostawienie działki nr 16 po zrealizowaniu zabudowy w sąsiedztwie stanowiłoby enklawę gruntu rolnego wewnątrz terenów budowlanych, co nie ma uzasadnienia z urbanistycznego punktu widzenia. Ponadto uprawa pola wśród zabudowań rekreacyjnych koliduje z zabudową i może doprowadzić do różnego rodzaju konfliktów społecznych. Przewidziana w opracowywanej zmianie planu funkcja będzie stanowiła kontynuację funkcji jaka występuje na terenach sąsiednich a jednocześnie tereny przeznaczone pod zabudowę i komunikację będą funkcjonować w ramach obu działek jako jedna całość w powiązaniu z zabudową i układem komunikacyjnym w sąsiedztwie.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie rozwoju funkcji rekreacyjnej, wyznaczonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zielonym szrafem.

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 zabudowań o funkcji rekreacyjnej, gdzie rekreacja stanowi większość;
- zabudowania rekreacyjne będą pełnić rolę tzw. domów wakacyjnych dla właścicieli poszczególnych działek;
- w północno-zachodniej części terenu umożliwia zrealizowanie usług turystycznych związanych z wynajmem pokoi lub domów dla letników;
- w południowo-zachodniej części terenu umożliwia zrealizowanie usług handlu detalicznego oraz gastronomii towarzyszącego funkcji rekreacyjnej i mieszkalnej zarówno dla przyszłych mieszkańców tego terenu ale także dla mieszkańców całego Sułomina;
- dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej stanowiącej jedynie 1,703 ha, czyli 26% powierzchni całego terenu objętego planem miejscowym;
- na wzniesieniu od strony północnej umożliwiono zrealizowanie terenu zielonego z elementami usług sportu i rekreacji oraz wieżą widokową w formie lekkiej konstrukcji;
- ustala zasady ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego;
- ustala zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej 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 właściciela 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 o opracowanie planu miejscowego. 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 już od 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów usługowych, od 40% dla terenów rekreacyjnych a od 50% dla terenów mieszkaniowych;

- b) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy rekreacyjnej i mieszkalnej oraz 30% dla zabudowy usługowej;
  - c) ustalenie wysokości zabudowy dla zabudowy rekreacyjnej do 9,0m zaś dla zabudowań usługowych przewidziano do 10,0m dla budynków mieszkalnych;
  - d) ponieważ teren posiada duży spadek [i to spadek w dwóch różnych kierunkach] dopuszczono aby na obszarach działek z dużym spadkiem terenu możliwe było zrealizowanie zabudowy tarasowej, gdzie wysokość kalenicy począwszy od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku nie przekroczyła 12,0m;
  - e) ujednolicenie kształtów dachów poprzez wprowadzenie ustaleń pozwalających na nawiązanie do istniejących w sąsiedztwie zabudowań oraz budynków mieszkalnych będących w fazie projektowej i realizowanych na podstawie bezpośrednio sąsiadującego z teren opracowania planem miejscowym;
- 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;
    - wycinki drzew i krzewów od strony klifu oraz zachowanie ich jako naturalnej powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszczono jedynie cięcia pielęgnacyjne. Zakaz ten nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew obumarłych zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
    - wycinania oraz degradacji roślinności przybrzeżnej na styku z pasem technicznym;
    - instalowania świateł skierowanych w stronę wody;
    - przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;
    - grodu nieruchomości od strony 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.
  - d) obostrzeń z tytułu położenia terenu w pasie ochronnym brzegu morskich wód wewnętrznych oraz w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego;
  - e) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z dopuszczeniem lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania terenu działek objętych planem miejscowym. Po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci,
- 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,
  - c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
  - d) wykluczenie możliwości stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów,
- 4) wymagania z tytułu lokalizacji terenu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – Sułomino, stan. 7 [AZP 21-06/3];
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej [drogowej];
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych;
  - 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod określone funkcje przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;
  - 8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne a także tereny pod przyszłą zabudowę;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - 10) 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;
  - 11) 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;
  - 12) 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. Jednakże obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci, zaś istniejące studnie będą mogły być wówczas wykorzystywane jedynie do celów gospodarczych;

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obszarów krajobrazu priorytetowego, wynikających z audytu krajobrazowego, udokumentowanych złóż kopalin a także 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.
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach .....

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło ..... uwag. Uwzględniono ....., nie uwzględniono w całości ..... uwag oraz częściowo uwzględniono ..... *Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzania zmian do projektu planu miejscowego i ponowienia procedury 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 niniejszej zmiany 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 między innymi tereny objęte planem jako jedno z wielu terenów predysponowanych do rozwoju funkcji rekreacyjnej. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia potrzeby inwestycyjne w tej części gminy Wolin, wykazane w ww. analizie.

## **III.**

## **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia zmiany 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 zmianą planu, 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 zmiany 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 zostanie przedłożony radzie celem jego uchwalenia.