

# UCHWAŁA NR ...../24

## Rady Miejskiej w Wolinie z dnia ..... 2024 r.

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

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], Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXIII/641/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 sierpnia 2022 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Żółwino, zmieniona uchwałą Nr LXXV/767/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 marca 2023 r., 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 terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Żółwino, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 10,0597 ha, obejmuje teren położony w obrębie ewidencyjnym Żółwino.

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 ujęcia wody.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony został na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **IWU** - teren ujęcia wód;
- 2) **L** - teren lasu;
- 3) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

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. 1.** Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego zapisano ustalenia szczegółowe i ogólne;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **ujęcie wody** – rozumie się przez to miejsce czerpania wody podziemnej lub powierzchniowej ze źródła, wraz z urządzeniami i budowlami służącymi do jej poboru;
- 4) **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 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.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Na obszarze planu:

1. ustala się granicę terenu ujęcia wody.
2. dopuszcza się lokalizację:
  - 1) dojeżdż, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej obsługujących lub związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody w Żółwinie;
  - 2) wykorzystanie istniejącej drogi leśnej przebiegającej przez północną część terenu 1 IWU jako ścieżki pieszej.
3. zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej wyłącznie w ramach terenu 1 IWU.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasobów wodnych:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH 320019 a także w sąsiedzie istniejących siedlisk przyrodniczych z załącznika I dyrektywy siedliskowej. Z tego względu obowiązuje:
  - a) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;
  - b) na terenie 1 IWU ograniczenie wycinki do niezbędnego minimum dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść do ujęć wód podziemnych oraz dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej poszczególne studnie;
  - c) dojazdy do studni ujęć wód podziemnych w miarę możliwości prowadzić drogą leśną;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew dla potrzeb realizacji studni, niezbędnych dojść i dojazdów oraz w ramach prowadzonej gospodarki leśnej, z zastrzeżeniem ograniczenia wycinki do niezbędnego minimum;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji ujęć wody powinny zamykać się w granicach obszaru opracowania planu miejscowego;
- 4) realizacja ustaleń planu miejscowego nie może negatywnie oddziaływać na chronione siedliska przyrodnicze;
- 5) w celu uniknięcia negatywnych skutków wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz sąsiadujące chronione siedliska przyrodnicze:
  - a) obowiązuje zakaz obniżania dynamicznego zwierciadła wód podziemnych;
  - b) celem uniknięcia nagłych zmian chemizmu wód podziemnych, zaprogramowanie pracy ujęcia wody winno odbywać się ze stałą wydajnością w roku, bez wyraźnego zróżnicowania sezonowego;
  - c) obowiązuje założenie i prowadzenie monitoringu osłonowego z uwzględnieniem wszystkich elementów środowiska przyrodniczego a także wody podziemne i powierzchniowe;
  - d) w przypadku stwierdzenia niekorzystnych zmian w środowisku, ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH 320019 obowiązuje ograniczenie poboru wody z ujęcia;
- 6) obszar planu znajduje się w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin” - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW;
- 7) z uwagi na bardzo wysoki stopień podatności na zanieczyszczenie wód pierwszego poziomu wodonośnego, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczaniem obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

#### **§ 7. 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) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowej w ramach terenu funkcjonalnego 1 IWU o powierzchni nie większej niż 80,0m<sup>2</sup>.

§ 8. 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.

§ 9. 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 planem.
2. Układ dojazdów do poszczególnych odwiertów w ramach terenu 1 IWU stanowią jednocześnie dojazdy ppoż.

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

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w ramach dojazdów do poszczególnych odwiertów ujęć wody.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont oraz rozbiórkę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ramach terenu funkcjonalnego 1 IWU.
3. Przyłączenie studni do sieci wodociągowej magistralnej, której przebieg wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą dopuszcza się jedynie w ramach terenu funkcjonalnego 1 IWU.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
  - 2) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową;
  - 3) ustala się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) dla linii kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV – 0,5m, po 0,25m po każdej ze stron od osi linii;
  - 4) w pasach technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
  - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.
6. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej w ramach terenu funkcjonalnego 1 IWU – z jednoczesnym ich prowadzeniem jak najdalej od systemu korzeniowego drzew położonych w ramach terenów oznaczonym w planie symbolami 2L, 3L, 4L.
7. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

### Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 11.** 1. Wyznacza się teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 IWU** o powierzchni 3,864 ha.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu – sieci, urządzenia i budowę infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę;

3. Zakaz lokalizacji zabudowy;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasobów wodnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – ustala się dowolną wielkość i gabaryty działek, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;

6. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z działki drogowej zlokalizowanej na styku z obszarem objętym planem miejscowym;

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z ujęciem wód podziemnych.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **2L** o powierzchni 1,285 ha, **3L** o powierzchni 4,300 ha, **4L** o powierzchni 0,5692 ha.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu – las;

3. Zakaz lokalizacji zabudowy;

4. Dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej dopuszcza się realizację obiektów nie będących budynkami i związanych jedynie z gospodarką leśną;

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasobów wodnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – ustala się dowolną wielkość i gabaryty działek;

7. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z działki drogowej zlokalizowanej na styku z obszarem objętym planem miejscowym, poprzez drogi leśne oraz częściowo przez teren 1 IWU;

8. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia wg § 10.

**§ 13.** 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZN** o powierzchni 0,0415 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu – zielen naturalna;

3. Zakaz lokalizacji zabudowy;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasobów wodnych – obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających teren obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.
- 2) dopuszcza się pozostawienie terenu w granicach ewidencyjnych działki nr 84/1 bez obowiązku podziału po linii rozgraniczającej teren 5ZN;

6. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z działki drogowej zlokalizowanej na styku z obszarem objętym planem miejscowym.

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z ujęciem wód podziemnych.

## **Rozdział 4**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 14.** Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie:

1. gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako:

- 1) RIVa o powierzchni 0,0606 ha;
- 2) RIVb o powierzchni 0,0943 ha;
- 3) RV o powierzchni 0,0130 ha;
- 4) RVI o powierzchni 0,0514 ha;

2. gruntów leśnych na cele nieleśne, za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska znak DLŁ-WNL.8130.135.2023.MP z dnia 20 lutego 2024 r., sklasyfikowanych jako:

- 1) Ls o powierzchni 2,664 ha;
- 2) LsV o powierzchni 1,0321 ha;

**§ 15.** 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:

- 1) dla terenu 1 IWU – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

**§ 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**

## UZASADNIENIE

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

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

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 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXIII/641/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 sierpnia 2022 r., zmienionej uchwałą Nr LXXV/767/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 marca 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Żółwino.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 10,0597 ha położony jest w północnej części gminy Wolin – w obrębie ewidencyjnym Żółwino. Teren ten aktualnie jest terenem niezabudowanym, aktualnie sklasyfikowanym jako leśny i częściowo rolny. Grunty te są użytkowane zgodnie z ich klasyfikacją. Uchwalenie planu miejscowego związane jest z realizacją ujęcia wody pitnej dla gminy Wolin i terenów sąsiednich. Woda pitna zostanie poprowadzona magistralą wodociągową zarówno terenie gminy Wolin jak i gminy Dziwnów.

Obszar opracowania obejmuje grunty położone w ramach istniejących gruntów leśnych oraz w sąsiedztwie pojedynczych zabudowań mieszkalnych i gospodarczych zlokalizowanych w Kołczewku oraz zabudowań mieszkalnych i rekreacyjnych w obrębie ewidencyjnym Domysłów. Dla potrzeb zrealizowania ujęć wody pitnej w obrębie Żółwino przeprowadzona została również procedura zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjęta uchwałą nr LXV/660/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 września 2022 r.

Przewidziane w planie miejscowym przeznaczenie, będzie zgodne z ustaleniami uchwalonego studium.

Na obszarze planu miejscowego w ramach działek nr 27 i 84/2, znajduje się łącznie pięć istniejących otworów rozpoznawczych ujęcia wody Kołczewko [Inwestor Związek Gmin Wyspy Wolin, wykonawca Geofizyka Toruń S.A.]. Odwierty te pozostaną na ich terenie i zostaną wykorzystane dla potrzeb poboru wód podziemnych celem zabezpieczenia potrzeb gminy na wodę pitną.

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 ujęć wody w ramach terenu oznaczonego symbolem 1 IWU, którego wielkość ze względów przyrodniczych została ograniczona do minimum;
- 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.

Uwzględniając położenie terenu opracowania względem obszarów i terenów chronionych, w tym lokalizacji w obszarze Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH 320019 a także w sąsiedzie istniejących

siedlisk przyrodniczych, wynikających z załącznika I dyrektywy siedliskowej, przy formułowaniu ustaleń planu wzięto pod uwagę:

- a) zmianę użytkowania gruntów sklasyfikowanych jako leśne [Ls] i rolne [R], jaka nastąpi w wyniku zrealizowania inwestycji;
- b) zmianę użytkowania części terenu [głównie terenu leśnego], z likwidacją roślinności w jego granicach;
- c) częściową likwidację zasobu drzew i krzewów, mogących kolidować z planowanym zagospodarowaniem terenu i jego zabudową;
- d) ewentualne uszczuplenie potencjalnych siedlisk zwierząt i ich żerowisk, wskutek zamiany zagospodarowania terenu, w tym ewentualnie w związku z wycinką części zasobu drzew i krzewów,
- e) potencjalny wpływ na siedliska przyrodnicze sąsiadujące z obszarem opracowania, zwłaszcza na siedlisko 91D0.

Dlatego też w ramach ustaleń planu miejscowego wprowadzono ustalenia mające na celu zminimalizowanie skutków częściowego wylesienia terenu i ingerencji w środowisko ze względu na ważny interes społeczny, m. in. ustalono:

- a) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;
- b) na terenie 1 IWU ograniczenie wycinki do niezbędnego minimum w zakresie dojazdów do ujęć wód podziemnych oraz dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej poszczególne studnie;
- c) dojazdy do studni ujęć wód podziemnych, które w miarę możliwości powinny być prowadzone drogą leśną lub poprzez przecinki leśne tak aby w jak największym stopniu zmniejszyć ingerencję w istniejący drzewostan;
- d) wszelkie uciążliwości jakie będą wynikać z lokalizacji ujęć wody powinny zamykać się w granicach obszaru opracowania planu miejscowego;
- e) realizacja ustaleń planu miejscowego nie może negatywnie oddziaływać na chronione siedliska przyrodnicze;
- f) dla terenu objętego planem ochronę środowiska poprzez:
  - realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
  - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system.

Ponadto z uwagi na bardzo wysoki stopień podatności na zanieczyszczenie wód pierwszego poziomu wodonośnego, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczaniem wprowadzono do ustaleń planu zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

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 ochrony środowiska. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń a



także wyznaczeniu poszczególnych obszarów funkcjonalnych wzięto pod uwagę zarówno prawo własności. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zapotrzebowania gminy na wodę pitną.

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: przeznaczenia terenów, strefy ochronnych oraz ograniczeń w zakresie kształtowania i lokalizacji planowanych studni;
- 2) walory krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska poprzez:
  - a) ustalono zakaz zabudowy;
  - b) zachowano jako grunt leśny oraz teren zieleni naturalnej więcej niż 60% powierzchni terenu objętego opracowaniem planu;
  - c) ustalono zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego. Dopuszczono jedynie możliwość zlokalizowania obiektów służących obsłudze terenu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, które po zakończeniu tych prac należy zlikwidować;
  - d) ustalono zakaz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;  
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;
- 3) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego [lokalizację istniejących odwiertów – otworów rozpoznawczych ujęcia wody Kołczewko] i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych;
- 4) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod określone funkcje przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb gminy i jej mieszkańców;
- 5) potrzeby interesu publicznego;
- 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 7) 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;
- 8) 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;

- 9) 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.
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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, udokumentowanych złóż kopalin, kształtowania przestrzeni publicznych, 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.
3. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Projekt 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.*

3. 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 niniejszego planu nie wykazują niezgodności z wynikami przedmiotowej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 planem, 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.

Całość wydatków jakie będzie trzeba poczynić dla potrzeb realizacji inwestycji zostaną pokryte z budżetu gminy, ponieważ wynika to z potrzeb zabezpieczenia dostaw wody pitnej dla mieszkańców gminy Wolin i jej okolic.

Mając na względzie potrzeby gminy Wolin oraz fakt iż jest to inwestycja celu publicznego zabezpieczająca interes społeczny w gminie uznano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia potrzeb jest niezbędny dla rozwoju infrastruktury technicznej w gminie Wolin i wymaga jego 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.