

## 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 Domysłów**

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 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXX/827/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 4 lipca 2023 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Domysłów – teren działki nr 58.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 1,21 ha położony jest w północnej części gminy Wolin – we wsi Domysłów. Teren ten aktualnie jest terenem niezabudowanym, aktualnie sklasyfikowanym jako rolny. Na chwilę obecną grunty te nie są użytkowane rolniczo. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie tego terenu pod przyszłą zabudowę. W ramach przedmiotowego terenu planowana jest zabudowa mieszkaniowa rekreacji indywidualnej, co stanowić będzie kontynuację funkcji terenów sąsiednich.

Obszar opracowania obejmuje grunty położone w sąsiedztwie zurbanizowanej strefy wsi Domysłów. Na wschód od jeziora Żółwińskiego rozciąga się strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej, co pokrywa się z przeznaczeniem wynikającym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin. Natomiast sam teren planu miejscowego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przeznaczony został pod funkcję rekreacyjną.

W części tekstowej studium każda z wyznaczonych stref funkcjonalnych wskazano możliwe do realizacji zabudowania:

- **Strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej** - możliwa jest lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i sportu oraz zabudowy rekreacyjnej [sezonowej pobytovej całorocznej], hotelowej, pensjonatowej, uzdrowskiej, kempingowej w tym pola namiotowe, wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie wykluczona jest lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego.

Przewidziane w planie miejscowym funkcja mieszkalna będzie zgodna z ustaleniami uchwalonego studium. Plan nie przewiduje lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego.

Ponadto dla sąsiednich terenów obowiązują już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacyjną. Dlatego też pozostawienie działki nr 58 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 opracowywanym planie funkcja będzie stanowiła kontynuację funkcji jaka występuje na terenach sąsiednich a jednocześnie tereny przeznaczone pod zabudowę i komunikację będą funkcjonować łącznie z terenami sąsiednimi jako jedna całość w powiązaniu z zabudową i układem komunikacyjnym w sąsiedztwie.

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;
- dopuszcza realizację zabudowy rekreacyjnej stanowiącej maksymalnie do 25% powierzchni każdej nowo wydzielonej działki budowlanej na obszarze objętym planem miejscowym;
- 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 a wprowadzone rygory czy ograniczenia nie dopuszczą do dewastacji środowiska przyrodniczego.

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 50% dla terenów rekreacyjnych;
  - b) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej;

- c) w zakresie wysokości zabudowy przewidziano wysokość kalenicy maksymalnie do 8,5m przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości okapu do 4,0m tak aby nowe zabudowania wpasowały się w otaczające budynki;
  - d) dachy płaskie i jednospadowe dopuszczono jedynie nad częścią garażową dobudowaną do budynku mieszkalnego oraz nad wolnostojącym garażem. Umożliwiono również realizację tarasu na dachu garażu;
  - e) zadbano o ujednolicenie kształtu 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 w północnej części terenu 2MNW w ramach klasoużytków LsVI i N 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 w ramach klaso użytku LsVI;
    - przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;
    - zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych;
    - 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 obszarze Natura 2000;
  - 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 – Domysłów, stan. 17 [AZP 19-06/43];

- 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 teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną 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 i udziałem w konsultacjach społecznych;
  - 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, 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.

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 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.*

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.