

UCHWAŁA NR XLIX/340/22
RADY GMINY REWAL

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 t.j., zm. poz. 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.), w związku z uchwałą Nr XXII/146/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, przyjętego uchwałą Nr LVI/389/2010 Rady Gminy Rewal z dnia 26 marca 2010 r.,

Rada Gminy Rewal uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków przykrytych dachem, chyba że w dalszej części planu ustalono inaczej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody zewnętrzne, taras, pilastry, podesty, gzyms, okap dachu, rynna,

wiatrołap, ocieplenie istniejących budynków oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5m jednak nie dalej niż poza linię rozgraniczającą terenu;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków, o ile w dalszych ustaleniach planu nie określono inaczej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, o ile w dalszych ustaleniach planu nie określono inaczej; przeznaczenie uzupełniające jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dojazdów i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 8) **średni poziom istniejącego terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych budynku lub na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszania wiaty;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych, a także niegenerującą uciążliwych zapachów, które pogarszałyby standard zamieszkania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; niezależnie od powyższego za usługi nieuciążliwe nie uznaje się: tartaków, rzeźni, lakierni, domów pogrzebowych, krematoriów, usług kamieniarskich;
- 11) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone podróżnym, turystom lub odwiedzającym, spośród których największe znaczenie mają usługi noclegowe, usługi wyżywieniowe, także usługi transportowe oraz usługi przewodnickie; usługi turystyczne są związane z zorganizowanymi lub indywidualnymi wyjazdami wypoczynkowe połączonymi z rekreacją i rozrywką, zwiedzaniem, uprawianiem sportu, wycieczkami;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu (określone numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu).

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 2) tereny produkcyjno-usługowe – **P/U**;
- 3) tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacji i energetyki – **IT**;

4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**.

§ 5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyjątkiem stacji transformatorowych.

2. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy dla zabudowy wyższej niż określono w ustaleniach szczegółowych w przypadku remontu, przebudowy i odbudowy budynków; dla rozbudowywanych części tych budynków ustala się obowiązek dostosowania wysokości do wysokości określonej w niniejszym planie.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, a także możliwość pełnienia przez nie dotychczasowej funkcji, jak również ich remont i przebudowę oraz nadbudowę i rozbudowę, o nie więcej niż 35 m², w przypadku, gdy funkcja ta jest odmienna od określonej w planie dla danego terenu.

5. Ustala się poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,3m nad istniejącym terenem.

6. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

7. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, materiały kompozytowe. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w całości w granicach:

- 1) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
- 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010; na których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;

2) prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779 - tekst jedn. z późn. zm.).

3. W obszarze planu ustala się:

- 1) do nasadzeń, z wyjątkiem urządzonych ogrodów, należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów;
- 2) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną stosownie do ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §15 - §16.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne - KDD.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu, w granicach:

- 1) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017;
- 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010.

2. Ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem obszaru objętego planem w zasięgu:

- 1) granic złoża wód termalnych „Trzęsacz GT-1” Nr 16751;
- 2) granic obszaru górniczego „Trzęsacz GT-1”;
- 3) granic terenu górniczego „Trzęsacz GT-1”.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów:
 - a) 2U, 3U – 1000m²,
 - b) 1U, 1P/U, 2P/U – 5000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów:
 - a) 2U, 3U – 16m,
 - b) 1U, 1P/U, 2P/U – 20m,
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-2, musi mieścić się w przedziale od 65° do 115°.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej, rowerowej i pieszej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących oraz dla regulacji granic.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecnym lub planowanym przeznaczeniem tych nieruchomości.

2. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, o wysokości przekraczającej 38m n.p.m, z uwagi na położenie całego obszaru planu w zasięgu strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym resortu obrony narodowej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi przyległe do obszaru opracowania:
 - a) drogę publiczną klasy głównej (KDG) – ul. Kamińską – w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 102 Międzyzdroje – Kołobrzeg,
 - b) drogę publiczną klasy zbiorczej – ul. Słoneczną – w ciągu drogi powiatowej Śliwin – Karnice,
 - c) drogę publiczną klasy dojazdowej – ul. Słoneczną – wzdłuż linii kolei wąskotorowej,
 - d) drogę publiczną klasy dojazdowej 3KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów w granicach planu, z przyległych dróg publicznych poprzez dojazdy wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów i dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 8m;
- 2) zachowanie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

3. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych w obrębie istniejących lub projektowanych pasów drogowych, zlokalizowanych na terenie objętym planem.

§ 13. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:
 - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów gastronomicznych – min. 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-b – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 2 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
 - e) dla istniejących budynków mieszkalnych – min. 2 stanowiska postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - f) stanowiska postojowe, o których mowa w lit. a-e mogą zostać zrealizowane również w postaci ażurowych płyt o prześwicie minimum 50% w ramach znajdującej się na działce budowlanej powierzchni biologicznie czynnej; w powyższej sytuacji obszar zajęty przez takie stanowiska wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej w ilości równej powierzchni prześwitów w płytach ażurowych;

- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki, na której jest realizowana inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
 - b) na pozostałych terenach – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:

- 1) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieć kanalizacji deszczowej,
- 4) sieć elektroenergetyczną,
- 5) sieć gazową,
- 6) sieć telekomunikacyjną.

2. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

3. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację dystrybucyjnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub, w sytuacji kiedy nie będzie technicznych możliwości zaopatrzenia z tej sieci, z własnego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz stosowania technik oczyszczania ścieków opartych o rozsączkowanie w gruncie;

2. Nakazuje się neutralizowanie ścieków przemysłowych przed przyjęciem do kolektorów gminnych, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

- 2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, terenów zabudowy usługowej i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej, do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub do gruntu, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
 - c) zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. d), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy nieprzekraczającej 10kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ujawnia się strefę ochrony funkcyjnej (pasy technologiczne) o szerokości 14m (po 7m od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
 - 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2. Ustala się zakaz zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych;
- 2) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie paliw stałych ze źródeł odnawialnych przy zasilaniu indywidualnym oraz paliw innych przy zasilaniu zbiorczym, pod warunkiem nie przekraczania obowiązujących standardów jakości środowiska.

§ 21. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci teletechnicznych.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 10. Stawki procentowe

§ 23. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się w następującej wysokości:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, za wyjątkiem gruntów gminnych, gdzie ustala się stawkę procentową w wysokości 0%;
- 2) dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. 1. Wyznacza się teren **zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, o pow. 1,93ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) rzemiosło usługowe;
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) handel hurtowy;
- 4) składy, magazyny, bazy transportowe.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych i magazynowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 10m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 6) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 5000m².

§ 25. 1. Wyznacza się teren **zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, o pow. 0,55ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) rzemiosło usługowe,
 - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych i garaży;
 - 2) urządzeń budowlanych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
 - 5) miejsc postojowych;
 - 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
 - 7) zieleni.

3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych i mieszkalnych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 10m,
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- 6) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 26. 1. Wyznacza się teren **zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U**, o pow. 0,35ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) rzemiosło usługowe,
 - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych i istniejących mieszkalnych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- 6) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy produkcyjno - usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U** o pow. 1,67ha, **2P/U** o pow. 2,67ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) rzemiosło produkcyjne i usługowe;
- 2) składy, magazyny, bazy transportowe;
- 3) handel hurtowy;
- 4) usługi obsługi komunikacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;

7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,4;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 10m,
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi, krzywo powierzchniowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 6) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - b) dach płaski,
 - c) dach krzywo powierzchniowy, w tym kolebkowy.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 5000m².

§ 28. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT**, o pow. 0,11ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna telekomunikacyjna i elektroenergetyczna.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dojazdów i dojazdów;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 5m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m, przy czym ustalona wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

7) dachy:

a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

b) dach płaski.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD**, o pow. 0,01ha, **2KDD**, o pow. 0,01ha, **3KDD**, o pow. 0,29ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

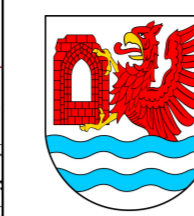
Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rewal.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

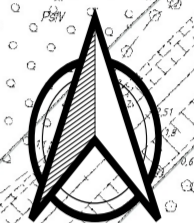
Przewodnicząca Rady Gminy
Rewal

Wanda Szukała- Błachuta

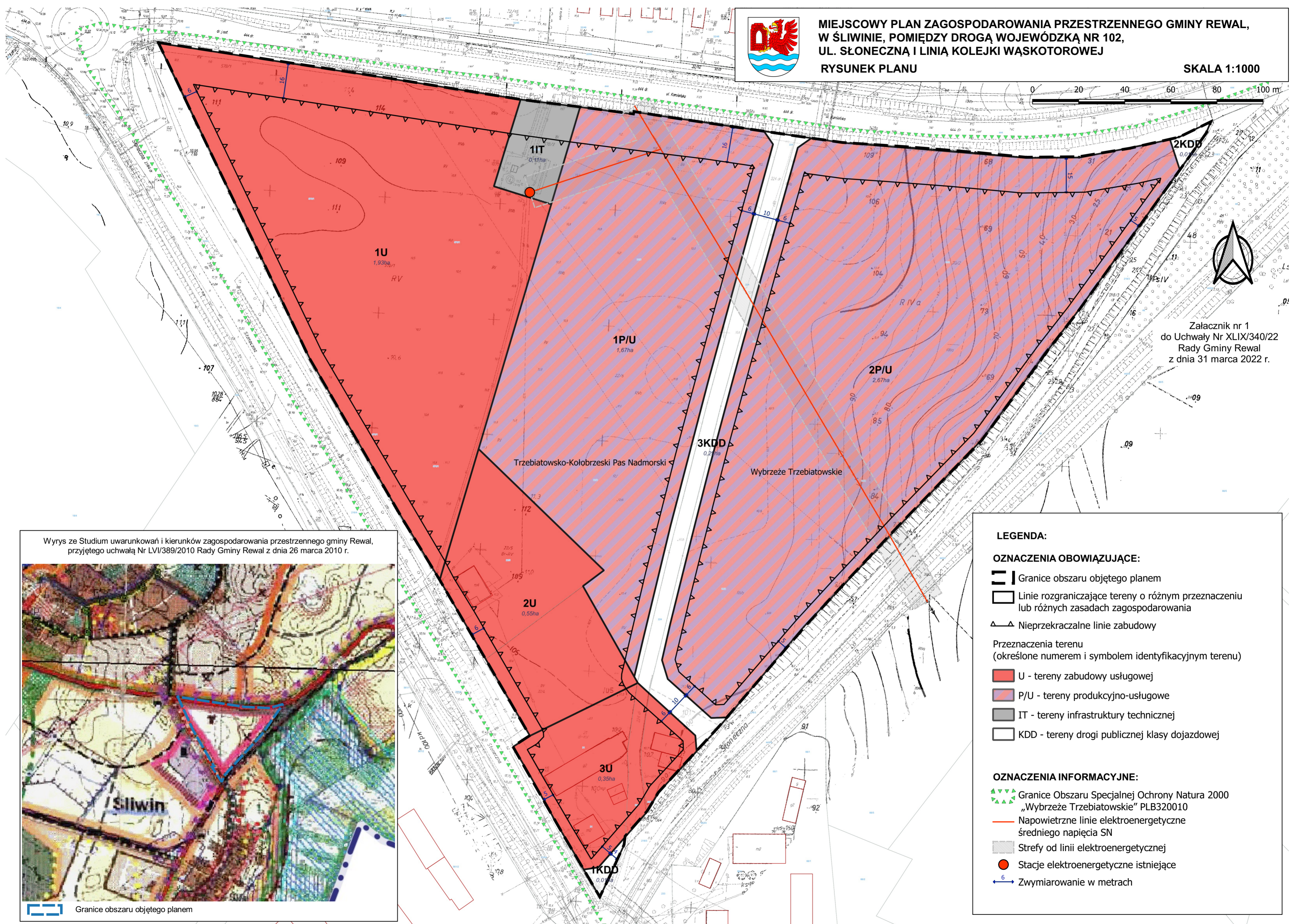


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY REWAL,
W ŚLIWINIE, POMIĘDZY DROGĄ WOJEWÓDZKĄ NR 102,
UL. SŁONECZNĄ I LINIĄ KOLEJKI WĄSKOTOROWEJ
RYSUNEK PLANU**

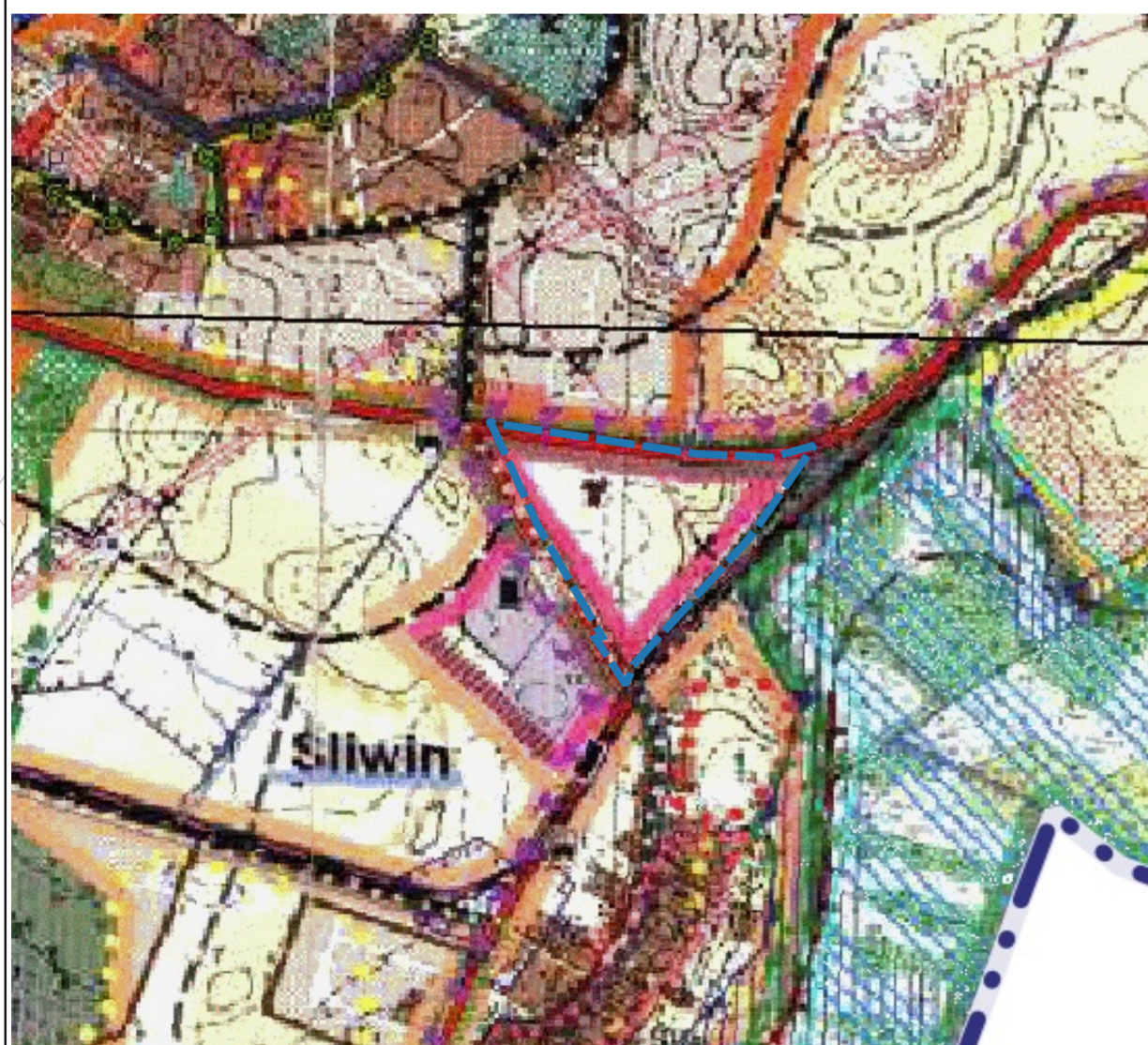
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLIX/340/22
Rady Gminy Rewal
z dnia 31 marca 2022 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, przyjętego uchwałą Nr LVII/389/2010 Rady Gminy Rewal z dnia 26 marca 2010 r.



Granicę obszaru objętego planem

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenia terenu
(określone numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu)

- U - tereny zabudowy usługowej
- P/U - tereny produkcyjno-usługowe
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- KDD - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granice Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN
- Strefy od linii elektroenergetycznej
- Stacje elektroenergetyczne istniejące
- Zwymiarowanie w metrach

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLIX/340/22
Rady Gminy Rewal
z dnia 31.03.2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Rewal:

1. Stwierdza, że projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 stycznia 2022 r. do 2 lutego 2022 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 18 lutego 2022 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.), Rada Gminy Rewal rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/340/22

Rady Gminy Rewal

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/146/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Rewal do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Śliwinie, pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej jest:

- wprowadzanie ustaleń które pozwolą na zagospodarowanie gospodarcze terenów inwestycyjnych,
- lokalizacja baz transportowych, składów budowlanych, rzemiosła produkcyjnego, rzemiosła usługowego, handlu, urzędzeń obsługi komunikacji, baz przechowalni czy przetwórczych stanowić będzie znaczące uzupełnienie oferty usługowej dla gości i mieszkańców Gminy Rewal.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do powstania zabudowy w sposób zrównoważony oraz korzystny w kontekście kształtowania ładu przestrzennego.

A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona, przy czym uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części miejscowości Śliwin oraz ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych i decyzji administracyjnych. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę usługową, produkcyjno – usługową, czy istniejącą mieszkaniowo-usługową, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – dopuszczając zabudowę usługową i produkcyjno-usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do lokalnych cech krajobrazu oraz obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystkę elewacji oraz dachów. Parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w decyzjach administracyjnych oraz obowiązujących planach miejscowych dla terenów o tych samych lub podobnych funkcjach. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów ograniczają

gabaryty zabudowy, dzięki czemu plan nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego gminy;

c.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Obszar planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, grunty posiadają klasoużytek „RIVa”, „RV” oraz i nie są objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

d.walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu m.in. ze względu na umożliwienie realizacji zabudowy na terenach dotychczas wykorzystywanych częściowo na cele rolnicze oraz niezagospodarowane;

e.prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

f.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa; Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

g.potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – na obszarze objętym planem dopuszczona jest realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych,

h.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;

i.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

j.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2.Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął 1 wniosek od właścicieli terenów. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu. Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1443 t.j.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Plan dąży do zminimalizowania transportochłonności poprzez wyznaczenie niezbędnych fragmentów dróg publicznych.

ad. 2. W planie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, jedynie uwzględnia i sankcjonuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

ad. 3. Plan uwzględnia potrzeby pieszych, w tym osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie obowiązku kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym oraz obowiązek wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc zaopatrzonych w kartę.

ad. 4. Plan miejscowy przewiduje zabudowę na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, adekwatnych dla nowej i planowanej zabudowy.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Rewal przyjęła uchwałę Nr LXV/452/10 z dnia 29 października 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal. W związku ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zmianą stanu prawnego, stwierdza częściowy brak aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Rewal Nr LVI/389/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w dłuższej perspektywie w sposób umiarkowanie korzystny na dochody gminy dzięki wpływom z podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 t.j. z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej, na środowisko:

-uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach;

-projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;

-projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 stycznia 2022 r. do 2 lutego 2022 r. W dniu 18 stycznia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. 18 lutego 2022 r., złożono nie złożono uwag do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

-rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

-rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Rewal uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Śliwin, terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 102, ul. Słoneczną i linią kolejki wąskotorowej, jest uzasadnione.