Dz Urz. Woj. Szcz. Nr 19, poz. 142
10.08.1998r.

UCHWAŁA NR LIV/360/98
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA .... 18 czerwca 1998r.

w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy WOLIN

Na podstawie art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (Dz.U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie terytorialnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity z 1996r. Dz. U. Nr 13 poz.74 , zmiany Dz.U. Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.469, Nr 132 poz.622 , Dz.U.z 1997 r. Nr 9 poz.43) , Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje :

§ 1

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie nr XXII/153/95 z dnia 23.09.1995 r. Oraz nr XLII/256/97 z dnia 6.06.1997r. , dokonać zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin , zatwierdzonego uchwałą nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 27 maja 1986 roku (Dz.Urz Woj.Szcz. Nr 6 z 30.06.1987 r. Poz.72) .

§ 2
Przepisy ogólne .

1. Zmiany w planie obejmują łączną powierzchnię 15.71 ha .
   Obszar i przedmiot zmian :

OBRĘB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW. (HA)	PRZED ZMIAN: PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Zastań	1	36	7.63	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turystyczn rekreacyjnej
Zastań	2	cz. 46/2	0.93	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Zastań	5	114/1	3.90	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystycz mieszkaniowej
Sierosław	9	cz. 24	0.40	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Sierosław	10	73	1.22	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystycz mieszkaniowej
Sierosław	11	253/2	1.56	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystycz mieszkaniowej
Razem			15.71		

Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1 : 1000 , stanowiących załączniki do niniejszej uchwały .

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :
   1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu zgodnie z art.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.
   2) zachowanie interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych , zwłaszcza w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego , powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej .

3. Ustalenia planu obejmują :
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**
   2) tereny zabudowy rekreacyjno-turystycznej , oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
   3) tereny projektowanych usług gastronomii , oznaczone na rysunku planu symbolem **UG**
   4) tereny urządzeń tras komunikacyjnych , oznaczone na rysunku planu symbolem **KD , KS**
   5) tereny zieleni wysokiej i niskiej , oznaczone na rysunku planu symbolem **ZW**
   6) tereny użytków rolnych , oznaczone na rysunku planu symbolem **R**
   7) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej , oznaczone na rysunku planu symbolem **EE , Pp** oraz oznaczeniami liniowymi

4. Tereny , o których mowa w ust.1 , do chwili ich zagospodarowania zgodnie z e zmianą funkcji terenu , mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

5. Na terenach , o których mowa w ust.1.ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia .

6. Integralną częścią każdej zmiany w planie jest rysunek w skali 1 : 1 000 , stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały .

7. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu :
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu , bądź różnych zasadach zagospodarowania
   2) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy

8. Trasy przebiegów projektowanych sieci infrastruktury technicznej , oznaczone na rysunku planu nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych .

9. Podziały wewnętrzne na działki budowlane są orientacyjne do uściślenia w koncepcjach zagospodarowania terenów .

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu .

§ 3

Wyjaśnienia używanych pojęć .

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie , które powinno przeważać na danym obszarze , wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi

2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe , które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe

§ 4

Przepisy szczegółowe

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MJ** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową .
Na terenach 1 MJ ustala się :

1) Maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 8 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia do 50°

2) Maksymalną powierzchnię zabudowy - 20 % powierzchni działki

3) Minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki

4) Minimalną wielkość działki - 800 m^2

2. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 1 MJ , dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych w wielkości do 10% powierzchni tego terenu na warunkach określonych w ust.1 pkt.1 oraz realizację zieleni wysokiej i niskiej urządzoną oraz budynki gospodarcze i garaże .

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 UT , 3 UT** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę rekreacyjną z możliwością całorocznego zamieszkiwania .

Na terenach 2 UT , 3 UT ustala się :

1) Maksymalna wysokość zabudowy - 1.5 kondygnacji (do 7 m wysokości do kalenicy) dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°

2) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 10 % powierzchni działki ;
3) Minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki rekreacyjnej

4. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 2 UT obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek geodezyjnych .

5. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 3 UT ustala się minimalną wielkość działki rekreacyjnej - 1 000 m^2

6. Na terenach 2 UT , 3 UT dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych dla środowiska do 10 % powierzchni terenu 2 UT , 3 UT na warunkach określonych w ust.3 pkt.1 oraz realizację zieleni wysokiej i niskiej urządzonej .

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 UG z przeznaczeniem podstawowym pod usługi gastronomii .
Na terenach 4 UG ustala się maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 7 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°

8. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 4 UG dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej i niskiej urządzoną , miejsc parkingowych oraz części mieszkalnej wbudowanej w obiekt gastronomiczny .

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 ZW z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń wysoką i niska urządzoną .
Dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych poza terenami istniejących lasów .

10. Wyznacza się teren użytków rolnych , oznaczony na rysunku planu symbolem 6 R z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne , sadownicze i ogrodnicze .

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem EE - teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa 15/0.4 kV)

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem Pp - przepompownia ścieków .
Strefa uciążliwości w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkaniowych i usługowych wynosi 10 m .

13. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem W - tereny rowów melioracyjnych

14. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe symbolem :
    1) **01 KD** , w liniach rozgraniczających 12 m - droga niepubliczna
    2) **02 KD** , w liniach rozgraniczających 10 m – droga niepubliczna
    3) **03 KD** , w liniach rozgraniczających 6 m - ciąg pieszo-jezdny (niepubliczny)

    W przypadku zbywania działek budowlanych przyległych do dróg 01 KD, 02 KD, 03 KD wymaga się ustanowienia służebności drogowej dla wszystkich właścicieli .

15. Ustala się minimalne wymiary placów do zawracania na 12.5 m x 12.5 m .

16. Oznacza się na rysunku planu ciągi piesze symbolem **04 KP** , o szer. 4 m.

17. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od :
    1) krawędzi jezdni dróg dojazdowych i dróg gminnych - 8 m
    2) od krawędzi dróg wojewódzkich - 15 m.

18. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków ustala się dla obszarów poszczególnych zmian :
    1) dla zmiany nr 1 (Zastań))
        a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Międzywodzie - Zastań
        b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją (grawitacyjno-tłoczną) na oczyszczalnię ścieków „Międzywodzie"
        c) odprowadzenie wód opadowych do cieku Lewińska Struga
    2) dla zmiany nr 2 (Zastań)
        a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø 100 w drodze DG 4131012
        b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie"
        c) odprowadzenie wód opadowych do cieku Lewińska Struga
    3) dla zmiany nr 5 (Zastań)
        a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø 80 w drodze DW 41106 oraz o 80 w drodze DG 4131012
        b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie"
        c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny
    4) dla zmiany nr 9 (Sierosław)
        a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø 100 we wsi Sierosław
        b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie"
        c) odprowadzenie wód opadowych do gruntu

5) dla zmiany nr 10 (Sierosław)
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø 100 we wsi Sierosław
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie"
   c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny
6) dla zmiany nr 11 (Sierosław)
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø 100 we wsi Sierosław
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie"
   c) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego rowu melioracyjnego

19. W okresie przejściowym - do czasu realizacji wodociągów grupowych i kanalizacji sanitarnej dopuszcza się :
   1) budowę indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych na własnym terenie - za wyjątkiem zmian nr 1 , 5 , 11 .
   2) budowę zbiorników bezodpływowych

20. Realizacja obiektów zlokalizowanych na terenach objętych zmianami nr : 1 , 5 , 11 uwarunkowana jest wyposażeniem w sieć wodociągową .

21. Wody opadowe szczególnie z terenów dróg i parkingów odprowadzane do cieków , rowów lub do gruntu wymagają podczyszczenia przed wlotem do odbiornika wg warunków określonych w obowiązujących przepisach .

22. Dla obszarów poszczególnych zmian ustala się następujący sposób zasilania w energię elektryczną
   1) dla zmiany nr 1 (Zastań) - z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV , poprzez projektowaną na terenie osiedla stację transformatorową 15/0.4 kV
   2) dla zmiany nr 2 (Zastań) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV
   3) dla zmiany nr 5 (Zastań) - z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV , poprzez projektowaną na terenie osiedla stację transformatorową 15/0.4 kV
   4) dla zmiany nr 9 (Sierosław) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV
   5) dla zmiany nr 10 (Sierosław) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV we wsi Sierosław
   6) dla zmiany nr 11 (Sierosław) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV we wsi Łojszyno

23. Dla obszarów zmian wymienionych w ust.18 ustala się gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na wysypisko w Recławiu , po ich wstępnej segregacji .

24. Dla obszarów zmian wymienionych w ust. 18 ustala się ogrzewanie obiektów w systemie lokalnym na paliwo gazowe lub płynne

25. Zasilanie w gaz obszarów poszczególnych zmian po zrealizowaniu projektowanego gazociągu doprowadzającego gaz do Międzywodzia

26. Na terenach objętych zmianami w planie obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska :

1) konieczność opracowania oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko , przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - dotyczy zmiany 1

2) konieczność uzgodnienia projektów budowlanych dla terenów położonych w pasie ochrony brzegów wód morskich z Urzędem Morskim w Szczecinie - dotyczy zmiany 1 , 2 , 5 , 11

3) zakaz grodzenia rowów melioracyjnych w pasie szerokości 3 m , w celu zapewnienia obsługi technicznej rowów

4) budowę obiektów na terenach położonych poniżej rzędnej 1.3-1.5 m n.p.m. można realizować po podwyższeniu terenu lub poprzez posadowienie pośrednie .

5) konieczność uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody .

6) konieczność ochrony cieków wodnych oraz ich bezpośredniego otoczenia , wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia

27. Na terenach położonych w strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ograniczenia i rygory określone w ustawie o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 roku , nowelizowana w 1990 roku (Dz.U. z 1962 r. Nr 10 poz.48 i z 1990 r.Nr 56 poz.322) :

Zmiana nr 1 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 5 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 9 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 10 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 11 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Obowiązuje :

* zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej
* uzgodnienie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich I budowlanych podejmowanych w obrębie stanowiska, przez MNS-DOZA
* w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego na koszt Inwestora
* Inwestorzy i użytkownicy terenu obowiązani są do zawiadomienia MNS - DOZA o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem min. 3-miesięcznym

Warunki ochrony archeologicznej na tych terenach określa Muzeum Narodowe w Szczecinie .

28. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne dla obszaru 15.71 ha określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą :

nr działek		pow. w ha
Zastań - 36/3 - 36/7 , 36/9 - 36/15 36/18 - 36/83 i cz. 36/84 - 36/86 cz. 36/87 , 36/92 - 36/97 cz. 36/98 , 36/103 - 26/116 cz. 36/117 , 36/118 - 36/122 cz. 36/123	R III b	0.57
	R IVa	3.53
	R IVb	1.68
	R V	0.64
	Ł III	0.15
	Ł IV	1.31
	Ł V	0.12
	razem	7.80
Zastań - 46/4 , 46/5 , 46/6 , 46/9 46/7 , 46/8	R V	0.47
	Ps IV	0.11
	razem	0.58
Zastań - 114/1	R III b	2.72
	R IV a	0.67
	Ps III	0.47
	Ł V	0.04
	razem	3.90
Sierosław - cz. 24/1 , 24/2 , 24/3 , 24/4	R IV a	0.26
	Ł IV	0.14
	razem	0.40
Sierosław - 75	R III b	0.82
	R IV a	0.39
	Ł V	0.01
	razem	1.22
Sierosław - 253/2	R III b	0.12
	R IV a	0.31
	R V	0.15
	Ł.Ps IV	0.98
	razem	1.56
Razem		15.46

§ 5
Przepisy końcowe

1. Uchyla się Uchwałę Rady Narodowej Miasta i Gminy w Wolinie nr XVI/65/86 z dnia 27.05.1986 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin na obszarze objętym niniejszymi zmianami.

2. Zgodnie z art.10 ust.3 ; art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30 %

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu .

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego .

RADCA PRAWNY
Małgorzata Skibniewska

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jan Frankowski