UCHWAŁA NR LIV/361/98
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA ....18 czerwca 1998 r.

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/152/95 z dnia 23.09.1995 r. , 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 14.30 ha .
   Obszar i przedmiot zmian :

OBREB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW (HA)	PRZEDMIOT ZMIAN	
				PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Jarzebowo	1	59/2	0.30	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy turystyczno-mieszkaniowej
Darzowice	2	cz. 88/2	0.15	3 RPO - teren ośrodka produkcji rolniczej	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Darzowice	3	119/1 119/2	5.17	RP - pola uprawne RZ - użytki zielone	UT - teren o funkcji turystyczno-rekreacyjnej
Darzowice	4	117/6	2.33	RP - pola uprawne RZ - użytki zielone	UT - teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
Darzowice	5	183 184	4.31	RP - pola uprawne RZ - użytki zielone	UT - teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
Unin	6	18/40	2.04	RP - pola uprawne	US - tereny sportowe (boisko)
Razem			**14.30**		

Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1 : 1 000 , 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 projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**
   2) tereny projektowanej zabudowy rekreacyjno-turystycznej , oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
   3) tereny urządzeń sportowych , oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
   4) tereny urządzeń tras komunikacyjnych , oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS , KD**
   5) tereny zieleni wysokiej i niskiej urządzonej , oznaczone na rysunku planu symbolem **ZW**
   6) teren 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 ze 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 w planie 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 są przykładowe .

9. Podziały wewnętrzne na działki budowlane są orientacyjne .

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 .

2. 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 - 10 %
   3) Minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki
   4) Minimalna wielkość działki - 1 000 m^2

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MJ** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę rezydencjonalną .

4. Na terenach 2 MJ ustala się :
   1) Maksymalną wysokość zabudowy 2.5 kondygnacji (do 11 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 50°
   2) Zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie własnej działki

5. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 1 MJ , 2 MJ dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych w wielkości do 10% powierzchni tych terenów oraz realizację zabudowy rekreacyjnej, zieleni wysokiej i niskiej urządzoną , budynków gospodarczych , na warunkach określonych w ust.2 .

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

7. Na terenach 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 % ;
   3) minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki rekreacyjnej
   4) minimalną wielkość działki - 800 m^2 z wyjątkiem zmiany nr „3" , dla której minimalną wielkość działki określono 600 m^2

8. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym pod 3 UT dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych w wielkości do 10% powierzchni tego terenu (na warunkach określonych w ust.7. pkt 1) , realizację urządzeń rekreacyjnych , zieleni wysokiej i niskiej urządzonej .

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 UT** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę letniskową .

10. Na terenach 4 UT ustala się :
   1) zabudowę w formie zespołu domków letniskowych bez wewnętrznego podziału na działki budowlane
   2) maksymalna wysokość zabudowy-1.5 kondygnacji (do 7 m wysokości) , dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°
   3) miejsca postojowe dla potrzeb użytkowników

11. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym **4 UT** dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych w wielkości do 10% powierzchni tego terenu (na warunkach określonych w ust.10) oraz urządzeń rekreacyjnych , dróg , urządzeń infrastruktury technicznej , zieleni wysokiej , niskiej urządzonej .

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZW** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń wysoką i niską urządzoną . Dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych .

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 US** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi sportu i rekreacji .
   Na terenach 6 US ustala się :
   1) realizację urządzeń sportowych
   2) realizację obiektów socjalnych
   3) realizację miejsc parkingowych (min.20)
   4) lokalizację zieleni wysokiej i niskiej urządzonej
   5) minimalną odległość urządzeń sportowych od budynków mieszkalnych - 50 m

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 S** z przeznaczeniem pod magazyny sprzętu sportowego .

15. Wyznacza się teren użytków rolnych , oznaczony na rysunku planu symbolem **8 R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne , sadownicze i ogrodnicze .

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

17. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **Pp** - przepompownia ścieków .
Strefa uciążliwości w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi 10 m .

18. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe symbolami
    1) **01 KD** , w liniach rozgraniczających 10 m - droga niepubliczna
    2) **02 KD** , w liniach rozgraniczających 8 m - droga niepubliczna

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

19. Oznacza się na rysunku planu ciągi piesze symbolem **03 KP** , o szerokości 4 m .

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

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

22. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków ustala się dla obszarów poszczególnych zmian :
    1) dla zmiany nr 1 (Jarzębowo)
       a) zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych
       b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych
       c) odprowadzenie wód opadowych po terenie (do gruntu)
    2) dla zmiany nr 2 (Darzowice)
       a) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w Darzowicach , a do czasu realizacji wodociągu - z lokalnych studni zlokalizowanych na działce
       b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji wsi Darzowice a do czasu realizacji tej kanalizacji - do zbiorników bezodpływowych
       c) odprowadzenie wód opadowych po terenie
    3) dla zmiany nr 3 (Darzowice)
       a) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w Darzowicach , a do czasu realizacji wodociągu - z lokalnych studni zlokalizowanych na działce
       b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji wsi Darzowice a do czasu realizacji tej kanalizacji - do zbiorników bezodpływowych
       c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny

4) dla zmiany nr 4 (Darzowice)
   a) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w Darzowicach , a do czasu realizacji wodociągu - z lokalnych studni zlokalizowanych na działce
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji wsi Darzowice , a do czasu realizacji tej kanalizacji - do zbiorników bezodpływowych
   c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny
5) dla zmiany nr 5 (Darzowice)
   a) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w Darzowicach , a do czasu realizacji wodociągu - z lokalnych studni zlokalizowanych na działce
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji wsi Darzowice , a do czasu realizacji tej kanalizacji - do zbiorników bezodpływowych
   c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny
6) dla zmiany nr 6 (Unin)
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego w Uninie po rozbudowie ujęcia wody i stacji uzdatniania
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego
   c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny

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

24. Dla obszarów poszczególnych zmian ustala się następujący sposób zasilania w energię elektryczną :
   1) dla zmiany nr 1 (Jarzębowo) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV
   2) dla zmiany nr 2 (Darzowice) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV
   3) dla zmiany nr 3 (Darzowice) - z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV poprzez projektowaną na terenie stację transformatorową 15/0.4 kV
   4) dla zmiany nr 4 (Darzowice) - z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV , poprzez projektowaną na terenie stację transformatorową 15/0.4 kV
   5) dla zmiany nr 5 (Darzowice) - z istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV , poprzez projektowaną na terenie stację transformatorową 15 / 0.4 kV
   6) dla zmiany nr 6 (Unin) - z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV

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

26. Dla obszarów zmian ustala się ogrzewanie obiektów w systemie lokalnym na paliwo gazowe lub płynne .

27. Zasilanie w gaz obszarów poszczególnych zmian z gazociągu średniego ciśnienia .

28. Na terenach objętych zmianami w planie obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska :
    1) konieczność uzgodnienia projektów budowlanych dla terenów położonych w pasie ochrony brzegów wód morskich z Urzędem Morskim w Szczecinie - dotyczy zmiany 1, 2, 5, 11
    2) zakaz grodzenia rowów melioracyjnych w pasie szerokości 3 m oraz brzegów rzeki Dziwny w pasie szerokości 20 m , w celu zapewnienia obsługi technicznej
    3) budowę obiektów na terenach położonych poniżej rzędnej 1.3 -1.5 m n.p.m. można realizować po podwyższeniu terenu lub poprzez posadowienie pośrednie
    4) konieczność uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody – dotyczy zmiany nr 3, 4, 5 ; w przypadku inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wymagane jest opracowanie oceny oddziaływania na środowisko
    5) konieczność ochrony cieków wodnych oraz ich bezpośredniego otoczenia , wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia

29 . 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 1990roku
(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 2 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III
Zmiana nr 3 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III
Zmiana nr 4 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III
Zmiana nr 5 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III
Zmiana nr 6 - 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 .

30. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne dla obszaru 14.30 ha określonego w § 1 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą :

nr działek		pow. w ha
1	2	3
59/2	R IVa	0.30
	razem	**0.30**
88/2	B-R IVa	0.15
	razem	**0.15**
119/1	R III a	1.42
	R III b	0.71
	R IV a	1.68
	razem	**3.81**
119/2	R III a	0.01
	R IV a	0.29
	razem	**0.30**
117/6	R IIIa	0.97
	R IIIb	0.02
	R IVa	0.88
	R IVb	0.18
	razem	**2.05**
184	R IIIa	1.54
	Ł IV	1.17
	razem	**2.71**
183	R IIIa	0.67
	Ł III	0.74
	Ł IV	0.19
	razem	**1.60**
18/4	Ps IV	2.04
	razem	**2.04**
Razem		**12.96**

§ 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
mgr Małgorzata Skibniewska

Przewodniczący Rady
Jan Frankowski