UCHWAŁA NR .LIV/362/98
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/151/95 z dnia 23.09.1995 r. Oraz nr XLII/255/97 z dnia 6.06.97r. , 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 27.22 ha .
   Obszar i przedmiot zmian :

OBRĘB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW (HA)	PRZEDMIOT ZMIAN	
				PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Żółwino	1	90/2	3.51	RP- pola uprawne 7 UT/R - ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy	UT - teren zabudowy turyst.-rekreacyjnej
Żółwino	2	31/2	0.30	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turyst.-rekreacyjnej
Żółwino	3	8	1.02	RZ - użytki zielone	UT - teren zabudowy turyst.-rekreacyjnej
Żółwino	4	1	1.60	RZ - użytki zielone	UT - teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Żółwino	5	6	4.59	RP - pola uprawne RZ - użytki zielone	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	6	551	4.21	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-rekreacyjnej

OBRĘB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW (HA)	PRZEDMIOT ZMIAN	
				PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Domysłów	7	550/1, 67/1	0.25	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-rekreacyjnej
Domysłów	8	189/2	0.44	RP - pola uprawne	US/ZW teren zieleni z urządzeniami sportowymi
Domysłów	9	2/2	0.75	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	10	15/2	1.46	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	11	23/1	3.03	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	12	146/2	1.24	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	13	54	1.51	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	14	70	1.26	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Domysłów	15	72/2	0.94	RP - pola uprawne	UT-teren zabudowy turyst.-mieszkaniowej
Warnowo	18	7	0.11	RO - ogrody przydomowe	UT-teren zabudowy turyst.-rekreacyjnej
Warnowo	19	cz.33	1.00	RP - pola uprawne	US - tereny sportowe (boisko)
Razem			**27.22**		

Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1 : 1 000 , stanowiacych 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 turystyczno-rekreacyjnej , oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
   2) tereny urządzeń sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
   3) tereny urządzeń tras komunikacyjnych , oznaczone na rysunku planu symbolem **KD , KP**
   4) 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 UT , 2 UT** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę turystyczno-rekreacyjną z możliwością zamieszkiwania całorocznego .

2. Na terenach 1 UT , 2 UT ustala się :
   1) Maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 8 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60^{o}
   2) Maksymalną powierzchnię zabudowy - 8 % powierzchni działki
   3) Minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki

3. Na terenach 1 UT ustala się minimalną wielkość działki 1 000 m^2 .

4. Na terenach 2 UT ustala się minimalną wielkość działki 1 500 m^2 .

5. Wydzielone działki budowlane w koncepcjach zagospodarowania terenów 1 UT i 2 UT winny mieć bezpośredni dostęp do dróg niepublicznych wewnętrznych wyznaczonych niniejszymi zmianami .

6. Na terenach z przeznaczeniem 1 UT , 2 UT dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych dla środowiska w wielkości do 10 % powierzchni tych terenów na warunkach określonych w ust.2 oraz realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych .

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi nieuciążliwe .
   Ustala się :
   1) maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 7 m wysokości do kalenicy)
   2) konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych na terenie własnej działki

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 US** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi sportu i rekreacji oraz **4 USp** z przeznaczeniem pod urządzenia rekreacyjne dla dzieci .

9. Na terenie 4 US ustala się :
   1) realizację urządzeń sportowych
   2) realizację obiektów socjalnych
   3) realizację miejsc parkingowych
   4) lokalizację zieleni urządzonej
   5) sieci infrastruktury technicznej

   Na terenie 4 USp dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów socjalno-usługowych , zieleni urządzonej oraz sieci infrastruktury technicznej .

10. Dojazd do terenu 4 US objętego zmianą nr 19 ustala się poprzez istniejącą drogę o numerze geodezyjnym 355 - ciąg pieszo-jezdny .

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 US/ZW** z podstawowym przeznaczeniem na zieleń wraz z urządzeniami sportowymi .

12. Wyznacza się teren użytków rolnych , oznaczony na rysunku planu symbolem **6 R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne , sadownicze i ogrodnicze .
Na terenie oznaczonym 6 R , US dopuszcza się również funkcję rekreacyjno-sportową .

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE** - teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa 15/0.4 kV) oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Pp** - przepompownia ścieków .
Strefa uciążliwości w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi 10 m .

14. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe niepubliczne oraz ciągi piesze symbolami :
   1) **01 KD**, w liniach rozgraniczających 6.0 m (ciąg pieszo-jezdny)
   2) **02 KD**, w liniach rozgraniczających 8.0 m
   3) **03 KD**, w liniach rozgraniczających 10.0 m .
   4) **05 KP** - ciąg pieszy o szerokości 4.0 m

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

15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **04 KD** przeznacza się na poszerzenie dróg gminnych lub wojewódzkich .

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

17. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków ustala się :
   1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu grupowego
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją na oczyszczalnię ścieków „Międzywodzie"
   c) odprowadzenie wód opadowych - po terenie

18. Do czasu realizacji wodociągu grupowego możliwe jest zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych , zlokalizowanych na własnym terenie .

19. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych .

20. 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.

21. Dla obszarów zmian ustala się następujący sposób zasilania w energię elektryczną z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0.4 kV lub 15 kV poprzez projektowane stacje transformatorowe 15/0.4 kV .

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

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

24. Zasilanie w gaz obszarów poszczególnych zmian z gazociągu doprowadzającego gaz do Międzywodzia .

25. 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
    2) zakaz grodzenia rowów melioracyjnych w pasie szerokości 3 m , w celu zapewnienia obsługi technicznej rowów
    3) konieczność uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody .
    4) konieczność ochrony cieków wodnych oraz ich bezpośredniego otoczenia , wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia
    5) wokół jezior należy zachować odległość umożliwiającą powszechne korzystanie z wód

26. 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 1990r. (Dz.U. z 1962r. Nr 10 poz.48 i z 1990r.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
    Zmiana nr 8 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III
    Zmiana nr 10 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III
    Zmiana nr 11 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 13 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 19 - strefa częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W II

Dla terenu znajdującego się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej W II - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych , 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 konieczności podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora
* Inwestorzy i użytkownicy terenu obowiązani są do zawiadomienia MNS - DOZA o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem min. 6-miesiecznym ;
* Rozpoczecie prac ziemnych uzależnia się od uzyskania zezwolenia od Oddziału Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie

Dla terenu znajdującego się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej W III - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej , obowiązuje :

* 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 .

27. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne dla obszaru 27.22 ha określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą :

nr działek	pow. w ha	
Żółwino - 90/3-90/8	R IVb	0.74
90/10-90/20	R V	1.48
90/12	R VI	1.08
	Ł VI	0.19
	razem	**3.49**
Żółwino - 31/2	Ł VI	0.30
	razem	**0.30**
Żółwino - cz. 8	Ł IV	0.95
	razem	**0.95**

nr działek	pow. w ha	
Żółwino - 1	Ł IV	0.95
	Ps V	0.07
	Ps VI	0.07
	razem	**1.09**
Żółwino - cz. 6	R V	2.84
	Ł IV	1.43
	Ł VI	0.22
	razem	**4.49**
Domysłów - 551	R IV a	2.12
	R IV b	1.07
	R V	1.02
	razem	**4.21**
Domysłów - 550/1 , 67/1	R IV b	0.25
	razem	**0.25**
Domysłów - 189/2	R V	0.44
	razem	**0.44**
Domysłów - 2/2	R V	0.18
	R VI	0.57
	razem	**0.75**
Domysłów - 15/2	R V	1.09
	R VI	0.37
	razem	**1.46**
Domysłów - 23/1	R V	1.66
	R VI	1.29
	Ł V	0.05
	Ł VI	0.03
	razem	**3.03**
Domysłów - 146/2	R V	0.40
	R VI	0.50
	PS V	0.34
	razem	**1.24**
Domysłów - 54	R IV a	1.06
	R IV b	0.45
	razem	**1.51**
Domysłów - 70	R IVa	0.75
	R IV b	0.17
	R V	0.34
	razem	**1.26**
Domysłów - 72/2	R IV b	0.27
	R V	0.63
	razem	**0.90**
Warnowo - 7	R V	0.09
	Ł IV	0.02
	razem	**0.11**
Warnowo - cz. 33	R V	0.75
	Ł V	0.19
	razem	**0.94**
Razem		**26.42**

§ 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 Frąckowski