UCHWAŁA NR LIV/363/98
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/150/95 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 2.75 ha .
   Obszar i przedmiot zmian :

OBRĘB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW. (HA)	PRZEDMIOT ZMIAN	
				PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Karnocice	1	cz.57/3	0.15	RZ - użytki zielone	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Sułomino	2	cz. 28/1	0.13	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
Płocin	3	156/3	0.38	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Płocin	4	69	1.29	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Płocin	5	4/1	0.80	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystyczno-usługowej
Razem			**2.75**		

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 wraz z usługami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
   3) tereny urządzeń tras komunikacyjnych , oznaczone na rysunku planu symbolem **KD , KP**
   4) zasady obsługi oraz urządzenia infrastruktury technicznej , oznaczone na rysunku planu oznaczeniami **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 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 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 jednorodzinną .

2. Na terenach 1MJ 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

3. Na terenach 1 MJ dopuszcza się realizację zabudowy rekreacyjnej oraz obiektów usługowych nieuciążliwych (maksymalnie 20 % powierzchni obszaru 1 MJ) , zieleni wysokiej i niskiej urządzonej oraz budynków gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 2 .

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

5. Na terenach 2 UT ustala się :
   1) Maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 7 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°
   2) Maksymalną powierzchnię zabudowy - 8 % powierzchni działki
   3) Minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki
   4) Minimalną wielkość działki - 1 000 m^2

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UT** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyczno-sportowe .

7. Na terenach 3 UT ustala się :
   1) Realizację motelu lub indywidualnych domków rekreacyjnych (do 50 miejsc noclegowych)
   2) Realizację urządzeń sportowych oraz zieleni urządzonej
   3) Maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 8 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°
   4) Zabezpieczenie miejsc postojowych odpowiednio do realizowanej inwestycji na własnym terenie
   5) Wjazd na teren 3 UT poprzez drogę o numerze geod. 101 .

8. Na terenach 3 UT dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii do 10 % powierzchni tego terenu oraz obiektów socjalnych i gospodarczych związanych z funkcją sportową .

9. Oznacza się na rysunku planu drogi niepubliczne dojazdowe symbolem **01 KD** , w liniach rozgraniczających 10.0 m .
   W przypadku zbywania działek budowlanych przyległych do drogi 01 KD wymaga się ustanowienia służebności drogowej dla wszystkich właścicieli .

10. Oznacza się na rysunku planu ciąg pieszy symbolem **02 KP** (szerokość 4 m)

11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od :
   1) krawędzi jezdni dróg dojazdowych i dróg gminnych - 8 m
   2) krawędzi jezdni projektowanej drogi II klasy technicznej - 40 m

12. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków ustala się :
   1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu zasilanego z ujęcia wody w Dargobądziu
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją na oczyszczalnię ścieków w Wolinie – zmiana 5 oraz do przydomowych oczyszczalni – zmiana 1 , 2 , 3 , 4 .
   3) odprowadzenie wód opadowych - po terenie , dla obszaru zmiany nr 3 - do rowu melioracyjnego

13. Do czasu realizacji projektowanego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia wody w Dargobądziu możliwe jest zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych , zlokalizowanych na własnym terenie .

14. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu zmiany nr 5 do zbiorników bezodpływowych , z których ścieki wywożone będą do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie .

15. 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 .

16. Dla obszarów zmian ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0.4 kV .

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

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

19. Zasilanie w gaz obiektów położonych na terenach poszczególnych zmian z gazociągu doprowadzającego gaz do Międzywodzia .

20. Na terenach objętych zmianami w planie obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska :
    1) zakaz grodzenia rowów melioracyjnych w pasie szerokości 3 m , w celu zapewnienia obsługi technicznej rowów
    2) zakaz grodzenia terenów w pasie szerokości 30 m od brzegów Zalewu Szczecińskiego
    3) konieczność uzgodnienia projektów budowlanych dla terenów położonych w pasie ochrony brzegów wód morskich z Urzędem Morskim w Szczecinie - dotyczy zmiany 1 , 2 , 4
    4) ze względu na lokalizację terenów zmian w sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego obowiązuje zakaz niszczenia i usuwania drzew , śródpolnych „oczek wodnych" , bagien .
    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

21. 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 2 - strefa częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W II .

    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 ;

* Rozpoczęcie prac ziemnych uzależnia się od uzyskania zezwolenia od Oddziału Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie

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

22. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne dla obszaru 2.75 ha określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą :

nr działek	pow. w ha	
Karnowice - cz.57/3	R VI	0.15
	razem	**0.15**
Sułomino - cz. 28/1	R V	0.07
	R VI	0.06
	razem	**0.13**
Płocin - 156/3	R VI	0.38
	razem	**0.38**
Płocin - 69	R III a	0.20
	R IVa	0.71
	R V	0.38
	razem	**1.29**
Płocin - 4/1	R IV b	0.20
	R V	0.60
	razem	**0.80**
Razem		**2.75**

§ 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