UCHWAŁA NR ..LIV/365/98
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/148/95 z dnia 23.09.1995 r. oraz nr XLII/253/97 z dnia 6.06.97 , 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 18.46 ha .
   Obszar i przedmiot zmian :

OBRĘB GEOD.	NR ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW [HA]	PRZED ZMIANĄ PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PO ZMIANIE PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Laska	1	200	0.63	RZ - użytki zielone	US - tereny sportowe (boisko)
Recław	2	243	0.52	RL - tereny leśne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Recław	3	139	0.54	RZ - użytki zielone	MJ -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Recław	4	261/90 (wtórny podział działki 261/84)	1.00	RP - pola uprawne	US - tereny sportowe (boisko)
Gogolice	6	24	0.94	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
Zagórze	7	3,5,7/2	5.06	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
Zagórze	8	8	0.80	RP - pola uprawne	UT - teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
Piaski Wielkie	9	6/26 6/27	0.98	3 UT/A - camping do likwidacji	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Piaski Wielkie	10	5/83	1.07	RP - pola uprawne	US - tereny sportowe (boisko)

LASKA, RECŁAW, GOGOLICE, ZAGÓRZE, PIASKI WIELKIE, TRZEBIEŃ, MIĘDZYLESIE
SKOSZEWO, KONIEMŁOT

OBRĘB GEOD.	NR ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW (HA)	PRZEDMIOT ZMIAN PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Troszyn	11	49/1 49/2 52/3 52/4	0.55	RP - pola uprawne MR - zabudowa zagrodowa	UT ,UR - teren usług turystyczno-gastronom. , usług rzemiosła
Mierzęcin	12	cz.62/2	0.38	RO - ogrody przydomowe	MR - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Skoszewo	13	307/2	4.84	RPO - ferma hodow. -owczarnia	P - funkcja przemysłowa, składy, usługi rzemiosła
Koniewo	14	69	1.15	RP - pola uprawne	US - tereny sportowe (boisko)
Razem			**18.46**		

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**
   2) tereny zabudowy rekreacyjno-turystycznej , oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**
   3) tereny urządzeń sportowych , oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
   4) tereny usług rzemiosła , oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**
   5) tereny przemysłowe , oznaczone na rysunku planu symbolem **P**
   6) tereny zieleni wysokiej i niskiej urządzonej , oznaczone na rysunku planu symbolem **ZW**
   7) tereny użytków rolnych , oznaczone na rysunku planu symbolem **R**
   8) tereny leśne , oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**
   9) tereny urządzeń tras komunikacyjnych , oznaczone na rysunku planu symbolem **KD , KS , KP**
   10) 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 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 - 1 000 m^2

3. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 1 MJ , dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych (max 10 % powierzchni obszaru 1 MJ) oraz realizację zieleni wysokiej i niskiej urządzoną , budynków gospodarczych i garaży (na warunkach określonych w ust. 2 .pkt 1) .

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

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

6. Na terenach 3 UT ustala się :
   1) realizację domku rekreacyjnego lub zespołu domków (max 5 domków) , bez wewnętrznego podziału na działki budowlane
   2) Maksymalna wysokość zabudowy - 1.5 kondygnacji (do 7 m wysokości- do kalenicy) , dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60° ;
   3) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 8 % powierzchni działki ;
   4) Miejsca postojowe na terenie każdej działki rekreacyjnej

7. Na terenach 2 UT , 3 UT dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych dla środowiska do 5% powierzchni tego terenu (na warunkach określonych w ust.6 pkt.2) , zieleni wysokiej i niskiej urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej .

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 UT** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyki z możliwością zamieszkiwania całorocznego .

9. Na terenach 4 UT ustala się :
   1) realizację zabudowy pensjonatowej o max wysokości zabudowy - 2.5 kondygnacji (do 11.5 m wysokości do kalenicy) ,
   2) dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia do 50° ;
   3) Zabezpieczenie miejsc postojowych na własnym terenie

10. Na terenach 4 UT dopuszcza się realizację obiektów handlu i gastronomii (na warunkach określonych w ust.6).

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 US** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi sportu i rekreacji .

12. Na terenach 5 US ustala się :
    1) realizację urządzeń sportowych
    2) realizację obiektów socjalnych
    3) realizację miejsc parkingowych
    4) lokalizację zieleni wysokiej i niskiej urządzonej
    5) minimalną odległość urządzeń sportowych od budynków mieszkalnych - 50 m

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 UR** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi rzemiosła nieuciążliwego lub o małej uciążliwości , zamykającej się w granicach własnej działki .

14. Na terenach 6 UR ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 1.5 kondygnacji (do 8 m wysokości - do kalenicy) ,

15. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 6 UR dopuszcza się lokalizację usług handlu oraz usług związanych z obsługą turystyczną .

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 P** z przeznaczeniem podstawowym pod zakłady produkcyjne , rzemieślnicze , bazy , składy , magazyny .

17. Na terenach 7 P ustala się :
    1) Maksymalna wysokość zabudowy - do 8 m wysokości
    2) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic tego terenu
    3) Zabezpieczenie miejsc postojowych na własnym terenie

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 ZW** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń wysoką i niską urządzoną . Dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych .

19. Wyznacza się teren użytków rolnych , oznaczony na rysunku planu symbolem **9 R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne , sadownicze i ogrodnicze .

20. Wyznacza się tereny lasów , oznaczone na rysunku planu symbolem **RL** .

21. Tereny rowów melioracyjnych oznaczono na rysunku planu symbolem **W** .

22. 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 .

23. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe niepubliczne symbolem :
1) **01 KD** , w liniach rozgraniczających 10 m
2) **02 KD** , w liniach rozgraniczających 6 m
W przypadku zbywania działek budowlanych przyległych do dróg 01 KD i 02 KD wymaga się ustanowienia służebności drogowej dla wszystkich właścicieli .

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

25. Piesze ciągi oznacza się na rysunku planu symbolem **03 KP** , o szer. 4 m.

26. Oznacza się na rysunku planu symbolem **04 KD** rezerwę terenu na ewentualne poszerzenie istn. dróg gminnych lub wojewódzkich .

27. Tereny wydzielonych parkingów oznaczono na rysunku planu symbolem **KS** .

28. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od :
1) krawędzi jezdni dróg dojazdowych i dróg gminnych - 8 m
2) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej - 20 m w terenie niezabudowanym
3) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej - 10 m w terenie zabudowanym

29. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków ustala się dla obszarów poszczególnych zmian :
1) dla zmiany nr 1 (Laska)
a) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu grupowego
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie
c) odprowadzenie wód opadowych po terenie
2) dla zmiany nr 2 , 3 (Recław)
a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Recław
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną do grupowej oczyszczalni ścieków w Wolinie
c) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych
3) dla zmiany nr 4 (Recław)
a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Recław
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) likwidacja istniejącej kanalizacji sanitarnej wyprowadzającej ścieki bez oczyszczenia na teren zmiany

d) odprowadzenie wód opadowych po terenie

4) dla zmiany nr 6 (Gogolice)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Recław - Gogolice , tymczasowo ze studni lokalnych

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną do grupowej oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych

5) dla zmiany nr 7 , 8 (Zagórze)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Zagórze

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną w systemie grawitacyjno-tłocznym do grupowej oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych do rzeki Dziwny

6) dla zmiany nr 9 (Piaski Wielkie)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej wsi Piaski

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Piaskach

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

7) dla zmiany nr 10 (Piaski Wielkie)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej wsi Piaski

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

8) dla zmiany nr 11 (Troszyn)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Troszyn

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną do grupowej oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

9) dla zmiany nr 12 (Mierzęcin)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Mierzęcin

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną do grupowej oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

10) dla zmiany nr 13 (Skoszewo)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Skoszewo

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych istniejącą kanalizacją deszczową

11) dla zmiany nr 14 (Koniewo)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wsi Koniewo

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

30. 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 7 , 8 .

2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych

31. Realizacja obiektów zlokalizowanych na terenach objętych zmianami : nr 7 , 8 uwarunkowana jest wyposażeniem w sieć wodociągową .

32. 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 .

33. Dla obszarów poszczególnych zmian ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV poprzez projektowane stacje transformatorowe 15/0.4 kV oraz z istniejącej linii elektroenergetycznej 0.4 kV .

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

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

36. Zasilanie w gaz obszarów poszczególnych zmian z istniejącego gazociągu doprowadzającego gaz do Wolina .

37. 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 nr 2 , 3 , 6 , 7 , 8 .

2) konieczność opracowania oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko , przed wydaniem o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - dotyczy zmiany 13

3) zakaz grodzenia w odległości 50 m od brzegów jezior- dotyczy zmiany nr 9

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

5) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic własnej działki - dotyczy zmiany nr 11 , 13

6) konieczność uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody – dotyczy zmiany nr 6 , 7 , 8 , 12 , 13

7) konieczność ochrony cieków wodnych oraz ich bezpośredniego otoczenia , wszelkich zadrzewień i zakrzaczeń

8) wokół jezior należy zachować odległość umożliwiającą powszechne korzystanie z wód

38. 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 1962 r. Nr 10 poz.48 i z 1990r. Nr 56 poz.322)

Zmiana nr 2 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 3 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 6 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 7 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 14 - 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 .

39. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne dla obszaru 18.46 ha określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą :

nr działek	pow. w ha	
Laska - 200	R IVa	0.63
	razem	**0.63**
Recław - 139	R IVa	0.17
	Ł IV	0.10
	razem	**0.27**
Recław - 261/90	R IVb	1.00
	razem	**1.00**
Gogolice - 24	Ps IV	0.49
	razem	**0.49**
Zagórze - 3 , 5 , 7/2 , 8	R IIIb	3.16
	R IVa	0.84
	R IVb	0.34
	R V	0.63
	Ps IV	0.89
	razem	**5.86**
Piaski Wielkie - cz. 6/26, cz	R V	050
	razem	**0.50**
Piaski Wielkie - 5/83	R IV b	0.94
	R V	0.12
	razem	**1.06**
Troszyn - 49/1,49/2,52/3, cz. 52/4	R IV b	0.12
	R V	0.18
	R VI	0.25
	razem	**0.55**
Mierzęcin - cz. 62/2	R IV a	0.26
	R IV b	0.03
	Ł V	0.07
	razem	**0.36**
Skoszewo - 307/2	R V	0.07
	R VI	3.39
	Ł IV	0.10
	Ps V	0.11
	Ps VI	1.17
	razem	**4.84**
Koniewo - 69	Ps IV	1.15
	razem	**1.15**
Razem		**16.71**

§ 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