UCHWAŁA Nr XLI/409/2002
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 14 września 2002r.

w sprawie: zmiany miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin – obręb geodezyjny Zastań – na cele zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z dopuszczeniem usług komercyjnych o charakterze nieuciążliwym.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, zm.: Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279; z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 120 poz.1268; z 2001 r. Nr 14 poz.124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154 poz.1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/303/2001 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 września 2001 r. uchwala się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin – zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Wolinie z dnia 27 maja1986 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Szczecińskiego Nr 6 z dnia 30.06.1986 r. poz.72), podtrzymanie: uchwała Nr IX/43/90 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 grudnia 1990 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Szczecińskiego z 1991 r. Nr 2 poz.23)

2. Zmiana planu obejmuje swym zakresem działki nr 124, 125, 189, 190 położone w obrębie geodezyjnym Zastań o powierzchni 8,20 ha.

3. Granice zmiany planu przedstawione są na rysunkach zmiany planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, będące jej integralną częścią.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie terenów użytków rolnych pod funkcję mieszkaniowo – rekreacyjną z dopuszczeniem usług komercyjnych o charakterze nieuciążliwym.

5. Tereny o których mowa w ust.4 do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją ustaloną w zmianie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

§ 2

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy,
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających

ochronie,
5) szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
6) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach jest uzyskanie ładu przestrzennego, a szczególnie ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych, umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań, racjonalne wykorzystanie przestrzeni i majątku.

Rozdział II
Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania dla terenu według załącznika nr 1

§ 4

1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne:

1) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MNL,UC** na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji letniskowej oraz usług komercyjnych wymienionych w § 5 ust.3, oraz ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 30 %,
   b) minimalna wielkości działki – 900 m^2,
   c) dopuszcza się łączenie działek,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii regulacyjnej ulic dojazdowych,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii regulacyjnej ulicy zbiorczej (powiatowej),
   f) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych (wymienionych w § 5 ust.3) także w parterach budynków mieszkalnych,
   g) wysokości zabudowy – do 10,0 m od powierzchni terenu do kalenicy (jedna kondygnacja bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe),
   h) dachy wysokie, wielospadowe z dopuszczeniem typu mansardowego,
   i) miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek.
2) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **NOp, NOs i EE** na cele realizacji przepompowni ścieków, separatora wód opadowych i stacji transformatorowej 15/04 kV, oraz ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   a) dojazd do przepompowni ścieków i separatora – z sięgacza ulicy dojazdowej KUD1; do stacji transformatorowej – z ulicy dojazdowej KUD,
   b) ogrodzenie terenów zharmonizowane z otoczeniem,
   c) wokół granic należy wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej,

d) wysokości zabudowy stacji transformatorowej – do 6,0 m od powierzchni terenu do kalenicy.

3) Projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
4) Przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:

1) Teren objęty zmianą leży w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych.
2) Projektuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek położonych wzdłuż ulicy zbiorczej (drogi powiatowej).

3. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KUD, KUD1 i KUD2** – na cele realizacji dróg wewnętrznych – ulicy dojazdowej (ronda) i sięgaczy dojazdowych.
2) Ustala się:
   a) wjazd na teren w miejscu oznaczonym na rysunku planu (z ulicy zbiorczej – drogi powiatowej); wyklucza się możliwość bezpośredniego wjazdu na działki położone wzdłuż ulicy zbiorczej,
   b) szerokość ulicy dojazdowej KUD (ronda) oraz sięgacza dojazdowego KUD1 w liniach rozgraniczenia – 10,0 m; sięgacza dojazdowego KUD2 w liniach rozgraniczenia – 8,0 m,

Rozdział III
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenu według załącznika nr 1

§ 5

1. Gospodarka wodno-ściekowa:

1) **Zaopatrzenie w wodę** – ustala się z istniejącego wodociągu biegnącego w ulicy zbiorczej (poza obszarem opracowania).
   Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2) **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** – ustala się do istniejącej sieci kanalizacyjnej biegnącej w ulicy zbiorczej poprzez projektowaną przepompownię ścieków (oznaczoną na rysunku planu symbolem NOp).
3) **Odprowadzenie wód opadowych** – ustala się do istniejącego rowu melioracyjnego przylegającego do obszaru zmiany, po podczyszczeniu w separatorze.

2. Gospodarka odpadami stałymi:

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się w systemie miejskim, po wstępnej segregacji. Wywóz na gminne składowisko odpadów w Recławiu.

3. Gospodarka energetyczna:

1) **Zaopatrzenie w ciepło** – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; zaleca się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych lub energii elektrycznej.
2) **Zaopatrzenie w gaz** – ustala się w systemie indywidualnym (butle lub zbiorni-

ki na gaz propan-butan). Po zrealizowaniu gazociągu średniego ciśnienia w ciągu drogi powiatowej, zasilanie gazem ziemnym projektowanych obiektów kubaturowych przewiduje się poprzez indywidualne reduktory naścienne.

3) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – ustala się z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oznaczonej na rysunku planu symbolem EE, zasilanej projektowaną linią kablową 15 kV.

4. Gospodarka teletechniczna:

Zaopatrzenie telekomunikacyjne – ustala się z istniejącej sieci telefonicznej i centrali w Kołczewie; istniejąca telefoniczna linia napowietrzna – do zachowania.

Rozdział IV
Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania dla terenu według załącznika nr 2

§ 6

1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne:

1) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MNL,UC** na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji letniskowej oraz usług komercyjnych wymienionych w § 5 ust.3 oraz ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 25 %,
   b) minimalna wielkości działki – 800 m^2,
   c) dopuszcza się łączenie działek,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii regulacyjnej ulic dojazdowych i sięgaczy dojazdowych,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii regulacyjnej ulicy zbiorczej (powiatowej),
   f) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych (wymienionych w § 5 ust.3) także w parterach budynków mieszkalnych i pensjonatowych,
   g) wysokości zabudowy – do 10,0 m od powierzchni terenu do kalenicy (jedna kondygnacja bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe); maksymalne wyniesienie posadzki parteru – 0,60 m n.p.t.,
   h) dachy wysokie, wielospadowe z dopuszczeniem typu mansardowego,
2) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami NOp, NOs i EE na cele realizacji przepompowni ścieków, separatora wód opadowych i stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz ustala się następujące zasady i standardy ich zagospodarowania:
   a) dojazd do przepompowni, separatora i stacji transformatorowej z ulicy dojazdowej KUD1,
   b) ogrodzenie terenów zharmonizowane z otoczeniem,
   c) wysokości zabudowy stacji transformatorowej – do 6,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
   d) wokół granic należy wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej.
3) Projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
4) Przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.

2. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:**
   1) Teren objęty zmianą leży w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych oraz w części wschodniej przylega do granicy pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, a także w całości na obszarze i terenie górniczym „Buniewice”.
      Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych obiektów zlokalizowanych na terenie górniczym należy każdorazowo uzgodnić z Okręgowym Urzędem Górniczym w Poznaniu.
   2) Na części obszaru objętego zmianą występuje strefa W-III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W granicach tej strefy obowiązuje:
      a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie,
      b) w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratunkowych badań archeologicznych na koszt inwestora,
      c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
   3) Projektuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na działkach położonych wzdłuż ulicy zbiorczej (drogi powiatowej).
   4) Przed przystąpieniem do inwestycji tereny położone poniżej rzędnej 1,5 m npm należy podnieść minimum do tej rzędnej.

3. **Ustalenia dotyczące komunikacji:**
   1) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KUD1** i **KUD2** – na cele realizacji dróg wewnętrznych – ulicy dojazdowej oraz sięgaczy dojazdowych oraz ustala się:
      a) wjazd na teren w miejscu oznaczonym na rysunku planu (z ulicy zbiorczej – drogi powiatowej),
      b) szerokości ulicy dojazdowej KUD1 i sięgaczy dojazdowych KUD2 w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
      c) szerokość placu nawrotowego – 20,0 m x 24,0m.
   2) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KP** na cele realizacji ciągu pieszego i korytarzy infrastruktury technicznej o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m.

Rozdział V
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenu według załącznika nr 2

§ 7

1. **Gospodarka wodno-ściekowa:**
   1) **Zaopatrzenie w wodę** – ustala się z istniejącego wodociągu biegnącego w ulicy zbiorczej (poza obszarem opracowania).
      Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
   2) **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** – ustala się do istniejącej sieci kanalizacyjnej, biegnącej w ulicy zbiorczej poprzez projektowaną przepompownię ścieków (oznaczoną na rysunku planu symbolem NOp).

3) **Odprowadzenie wód opadowych** – ustala się do rzeki Dziwna po podczyszczeniu w separatorze.

2. **Gospodarka odpadami stałymi:**
   Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się w systemie miejskim, po wstępnej segregacji. Wywóz na gminne składowisko odpadów w Recławiu.
3. **Gospodarka energetyczna:**
   1) **Zaopatrzenie w ciepło** – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; zaleca się stosowanie, paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych lub energii elektrycznej.
   2) **Zaopatrzenie w gaz** – ustala się w systemie indywidualnym (butle lub zbiorniki na gaz propan-butan). Po zrealizowaniu gazociągu średniego ciśnienia w ciągu drogi powiatowej, zasilanie gazem ziemnym projektowanych obiektów kubaturowych przewiduje się poprzez indywidualne reduktory naścienne.
   3) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – ustala się z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oznaczonej na rysunku planu symbolem EE, zasilanej projektowaną linią kablową 15 kV.
4. **Gospodarka teletechniczna:**
   Zaopatrzenie telekomunikacyjne – ustala się z istniejącej sieci telefonicznej i centrali w Kołczewie; istniejąca telefoniczna linia napowietrzna – do zachowania.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 8

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego o powierzchni 8,20 ha, na cele nierolnicze i nieleśne, w tym:
1) kl. RIIIa i RIIIb – 2,94 ha, w oparciu o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.051/602-62/02 z dnia 16.05.2002 r.,
2) klasy RIVa i RIVb – 4,40 ha i klasy ŁV i ŁVI – 0,40 ha (pochodzenia organicznego), w oparciu o zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego, znak SR-GKN.2-N-7711/24/02 z dnia 28.05.2002 r.,
3) oraz klasy RV – 0,13 ha i PsIII – 0,33 ha.

§ 9

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości:
- na cele mieszkalno-rekreacyjne – w wysokości 30 %.
- na cele komunikacyjne i urządzeń infrastruktury – w wysokości 0 %.

§ 10

Na terenie objętym zmianą tracą moc ustalenia miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Wolinie z dnia 27 maja1986 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Szczecińskiego Nr 6 z dnia 30.06.1986 r. poz.72), podtrzymanie: uchwała Nr IX/43/90 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 grudnia 1990 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Szczecińskiego z 1991 r. Nr 2 poz.23).

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wolinie.

§ 12

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Woronko