U C H W A Ł A Nr XLII/428/2002
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 05 października 2002r.

w sprawie: zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wisełka.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm: z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558), 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 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, 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:

§ 1

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr LIII/349/98 z dnia 15 czerwca 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wisełka dokonuje się zmian w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wisełka, gm. Wolin, zatwierdzonym Uchwałą Nr XVI/93/91 Rady Miejskiej w Wolinie dnia 12 września 1991r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14 z 2 grudnia 1991r., poz. 191).

§ 2
Przepisy ogólne.

1. Zmiany w planie obejmują łączną powierzchnię 14,3231ha.
   Obszar i przedmiot zmian:

Lp.	Nr załącznika graficznego	Obręb geodezyjny	Nr działki	Powierzchnia do zmiany	Przedmiot zmiany
1	1	Wisełka	139/3 139/4	0,264ha	UT - tereny zabudowy rekreacyjnej
2	2	Wisełka	120//3	0,9911ha	UT - tereny zabudowy rekreacyjnej
3	3	Wisełka	od 112/3 do 112/18 – arkusz nr 1 111/2,111/10, 111/11, 111/12, 111/13, 111/14, 111/15,111/16 – arkusz nr 2	2,5941ha	UT/MJ – tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej
4	4	Wisełka	226/3	3,2780ha	UT/MJ – tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej
5	5	Wisełka	cz.222 221/8	7,1959ha	UT/MJ – tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej
Razem				**14,3231**	

Granice obszarów zmian zaznaczono na rysunkach planu w skali 1:500 i 1:1000, stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 5 do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenów zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
   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 rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
   2) tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej (tereny rekreacyjne z możliwością całorocznego zamieszkiwania), oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/MJ**,
   3) tereny zieleni wysokiej i niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZW**,
   4) tereny urządzeń dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD, KP**,
   5) tereny urządzeń dróg publicznych gminnych i powiatowych, oznaczonych symbolem **DG** i **DP**,
   6) 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, 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 1:500 i 1:1.000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

7. Obowiązującymi ustaleniami zmian 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. Przebieg linii rozgraniczających, jak również projektowanych podziałów wewnętrznych na działki budowlane dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

9. Linie regulacyjne dróg przebiegają po istniejących granicach działek przyległych.

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 uzupełnią lub wzbogacą przeznaczenie podstawowe.

§ 4

Przepisy szczegółowe.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planem symbolem **1UT i 2UT** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę rekreacyjną.
   Na terenach 1UT i 2UT ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym jedna w poddaszu (do 8m wysokości do kalenicy od poziomu terenu), dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 35^o do 45^o ,
   2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki,
   3) średnia wielkość działki 1400 m2.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3UT/MJ i 4UT/MJ** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę rekreacyjną z możliwością całorocznego zamieszkiwania.
   Na terenach 3UT/MJ, 4UT/MJ ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym jedna na poddaszu (do 8m wysokości do kalenicy), dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35^o – 45^o ,
   2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 10% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 3UT/MJ i do 20% dla terenu oznaczonego symbolem 4UT/MJ ,

3. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 3UT/MJ obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek geodezyjnych, dla terenu przewidzianego do podziału ustala się średnią wielkość działki 1.200-1.500m2

4. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 4UT/MJ ustala się średnią wielkość działki rekreacyjnej 1.200-1.500 m2.

5. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się realizację garaży na warunkach określonych w pkt 1 oraz ustala się miejsca postojowe na terenie każdej działki uzależnione od potrzeb .

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZW** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń wysoką i niską urządzoną. Dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, na terenach wolnych od zadrzewień.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE** - teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oraz **Pp** – przepompownia ścieków.
   Strefa uciążliwości, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynosi 10,0m.

8. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe o charakterze wewnętrznym oraz ciągi piesze symbolami:
   1) **01KD** – o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m,
   2) **02KD** – o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
   3) **03KD** – o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,
   4) **04KP** – ciąg pieszy o szerokości 4,0m.
      W przypadku zbywania działek budowlanych przyległych do dróg 01KD, 02KD i 03KD wymaga się ustanowienia służebności drogowej dla wszystkich właścicieli.
   5) **05KD** – o szerokości w liniach rozgraniczających 10,,0m i 15,0m – droga gminna.
9. Ustala się minimalne wymiary placów do zawracania na 12,0 x 15,0 m.

10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **06KD** przeznacza się na poszerzenie istniejących dróg
11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni wewnętrznych dróg dojazdowych i gminnych – 6,0m,

12. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie nieczystości płynnych ustala się:
    1) zaopatrzenie w wodę z realizowanego wodociągu wiejskiego,
    2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją do oczyszczalni Międzywodzie,
    3) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych do gruntu, z terenów dróg i parkingów wody opadowe wymagają podczyszczenia wg warunków określonych w obowiązujących przepisach.
    4) Niedopuszczalne jest budowa indywidualnych ujęć wody na własnym terenie oraz budowy indywidualnego unieszkodliwiania ścieków socjalno - bytowych (np. budowy zbiorników bezodpływowych, indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków).

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

14. Dla obszarów poszczególnych zmian ustala się następujący sposób zasilania w energię elektryczną:
    1) dla zmiany nr 1 - z istniejącej linii napowietrznej 0,4kV biegnącej w ul. Łąkowej,
    2) dla zmiany nr 2 – z istniejącej linii napowietrznej 0,4kV biegnącej przez działkę,
    3) dla zmiany nr 3 - z istniejącej linii kablowej nn zakończonej złączem ZK na terenie działki,
    4) dla zmiany nr 4 - na terenie przewiduje się zlokalizowanie stacji transformatorowej 15/04kV i połączenie jej linią kablową z linią elektroenergetyczną SN-15kV biegnącej na zapleczu ul. Nowowiejskiej na podstawie warunków technicznych wydanych przez Rejon Energetyczny w Międzyzdrojach. Od stacji transformatorowej zasilanie poszczególnych działek kablem energetycznym nn zakończonym złączem ZK,
    5) dla zmiany nr 5 – z istniejącej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie ujęcia wodnego,

15. Dla wszystkich obszarów zmian ustala się ogrzewanie obiektów w systemie lokalnym na paliwo gazowe lub płynne bądź elektrycznie.

16. Dopuszcza się wykonanie jednego pomostu ogólnodostępnego na jeziorze „Zatorek”, w sąsiedztwie zmiany nr 3 w porozumieniu z Nadleśnictwem Międzyzdroje.

17. Na terenie zmiany nr 5 przewidzieć lokalizację awaryjnej studni publicznej.

18. Obowiązują następujące wymogi ochrony środowiska:
    1) dla zmiany nr 2 i 4 - wszelkie projekty podziału terenu na działki budowlane oraz warunki zabudowy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
    2) dla zmiany nr 2 - maksymalnie zachowanie terenów podmokłych, pokrytych roślinnością związaną ze środowiskiem wodno-błotnym,
    3) zakaz grodzenia rowów melioracyjnych w pasie szerokości 3,0m, w celu zapewnienia obsługi technicznej rowów,
    4) konieczność ochrony wszelkiego zadrzewienia i zakrzaczenia.

19. Uwarunkowania z zakresu ochrony komunalnego ujęcia wody podziemnej.
    Na terenie zmiany nr 5 znajduje się granica strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej pomiędzy terenami wewnętrznym i zewnętrznym, ustanowiona decyzją

Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie z dnia 27.05.1998 r., znak: OSB-7/6226/1/98 w sprawie stref ochronnych ujęcia.

1) Zgodnie z treścią ww. decyzji na terenie ochrony pośredniej wewnętrznej obowiązuje:
   a) zakaz nawożenia gruntów nawozami sztucznymi i naturalnymi oraz używania chemicznych środków ochrony roślin,
   b) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i komunalnych do ziemi,
   c) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków i gnojowicy,
   d) zakaz lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, soli i popiołów,
   e) zakaz wypasania zwierząt,
   f) zakaz urządzania parkingów,
   g) nakaz regularnego koszenia i sprzątania skoszonej trawy,
   h) nakaz wywozu ścieków sanitarnych i osadu z osadników wód popłucznych do najbliższej oczyszczalni ścieków.

2) Zgodnie z treścią ww. decyzji na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej obowiązuje:
   a) zakaz tworzenia jakichkolwiek ujęć wody, które mogą niekorzystnie wpływać na wielkość poboru z przedmiotowego ujęcia,
   b) zakaz lokalizowania zbiorników i rurociągów do magazynowania lub transportu paliw, olejów, materiałów łatwopalnych itp.,
   c) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy,
   d) zakaz stosowania naturalnych i chemicznych środków ochrony roślin o dłuższym okresie karencji,
   e) zakaz przechowywania materiałów i odpadów promieniotwórczych,
   f) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych,
   g) zakaz wydobywania kopalin,
   h) zakaz zakładania sadów przemysłowych,
   i) zakaz urządzania parkingów samochodowych i zakładów związanych z ich obsługą,
   j) zakaz urządzania cmentarzy i grzebania zwierząt, zakaz urządzania wylewisk i składowisk odpadów.

3) Zezwala się na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej na prowadzenie robót związanych z gospodarka leśną, z wyłączeniem stosowania chemicznych środków ochronnych o dłuższej karencji.
4) Zobowiązuje się Urząd Gminy i Miasta w Wolinie do oznakowania granic stref ochrony pośredniej w terenie.

21. Uwarunkowania z zakresu ochrony konserwatorsko-archeologicznej:

Zmiana Nr 1 znajduje się w granicach strefy WIII ochrony konserwatorskiej, stanowisko archeologiczne nr 1 (AZP:19-06/90.

Obowiązuje:

1) uzgodnienie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obrębie stanowiska przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków, 70-536 Szczecin, ul. Kuśnierska 14a,
2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno- konserwatorskiego na koszt Inwestora,
3) inwestorzy i użytkownicy terenu obowiązani są do zawiadomienia Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem minimum 2 tygodniowym,
4) warunki ochrony archeologicznej na tych terenach określa Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków 70-536 Szczecin, ul. Kuśnierska 14a,
5) rozpoczęcie prac budowlanych należy zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie minimum na 2 tygodnie przed planowanym terminem. Rozpoczęcie

prac budowlanych uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

22. Dokonuje się przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla obszaru 14,26 ha, określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą:

Nr zmiany	Położenie - nr działki	Powierzchnia w ha
1	Wisełka - działka nr 139/3 i 139/4	R V - 0,2640
		Razem : 0,2640
2	Wisełka - działka nr 120/3	R V - 0,1002
		Ł VI - 0,8909
		Razem : 0,9911
3	Wisełka - działki nr 111/2, 111/10 - 111/16, 112/3 – 112/18	
		R IVb - 1,0439
		R V - 0,8234
		R VI - 0,5425
		LzV - 0,1843
		Razem : 2,5941
4	Wisełka - działka nr cz. 226/3	R IVa - 2,1957
		R IVb - 1,0049
		R V - 0,0143
		Razem : 3,2149
5	Wisełka - działki nr cz. 222, 221/8	
		R IVa - 2,6966
		R V - 2,2488
		R VI - 2,2505
		Razem : 7,1959
RAZEM		**14,2600**

w tym decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 18 lipca 2001r. Nr GKN.2.N-7711-114/01 – 6,9411ha

§ 5

Przepisy końcowe

1. Uchyla się Uchwałę nr XXVI/93/91 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 września 1991r. (Dz. Urz. Woj. Szcz. Nr 14 poz. 191 z 1991r.) w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wisełka na obszarze objętym niniejszymi zmianami.
2. Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%.
3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wolinie.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Woronko