UCHWAŁA NR XII/119/2003
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 20 września 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin – obręb geodezyjny Płocin – na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług związanych z komunikacją.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, 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, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz.1112) w myśl art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80. poz.717) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/414/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 14 września 2002 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 działkę nr 26 i po podziale nr 25/2 w obrębie geodezyjnym Płocin o łącznej powierzchni 1,03 ha.

3. Granice zmiany planu przedstawione są na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie terenów upraw polowych i zabudowy zagrodowej pod funkcję mieszkaniową i usługową, w tym usług związanych z komunikacją.

§ 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.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania.

§ 3. 1. Obszar zmiany obejmuje:

1) **MNj,Ut** – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami turystycznymi i innymi usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 0,94 ha,
2) **UKs** – teren usług komunikacyjnych – stacja paliw gazowych – LPG, o powierzchni 0,09 ha,

2. Tereny o których mowa w ust.1 do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją ustaloną w zmianie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

§ 4. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **MNj,Ut** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna o niskiej intensywności z usługami o charakterze nieuciążliwym, w tym związanymi z turystyką – motel,
2) dopuszcza się obiekty usługowe jako wolno stojące lub wbudowane w partery budynków mieszkalnych,
3) wysokość zabudowy – do 10,0 m od poziomu terenu (liczona przy najniżej położonym wejściu do budynku) do kalenicy – do dwóch kondygnacji bez podpiwniczenia,
4) zalecane dachy wysokie – wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°÷42°; w tym przypadku druga kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się dachy typu mansardowego,
5) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki; łączna powierzchnia zainwestowania do 50%, w tym elementy małej architektury, drogi, placyki itp.,
6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej i minimum 40,0 m od krawędzi pasa jezdnego drogi krajowej,
7) pomiędzy linią regulacyjną drogi krajowej a linią zabudowy od niej wyznaczoną, dopuszcza się zlokalizowanie pola namiotowego,
8) ustala się obowiązek parkowania wyłącznie w granicach własnej działki,
9) ogrodzenie terenu – trwałe, o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu (od drogi krajowej o podwyższonej estetyce z zaleceniem wprowadzenia szpaleru żywopłotowego),
10) projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej,

2. Na terenie oznaczonym symbolem **UKs** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie – stacja samochodowych paliw gazowych – LPG,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej,
3) zbiornik autogazu – nadziemny, usytuowany zgodnie z przepisami branżowymi,
4) dopuszcza się realizację wielofunkcyjnego obiektu w formie kontenerowej,
5) wysokość zabudowy – do 5,5 m od poziomu terenu – w jednokondygnacyjna, bez podpiwniczenia, przypadku realizacji obiektu w formie tradycyjnej z dachem wysokim, wielospadowym o kącie nachylenia połaci 35°÷42°,
6) nawierzchnie jezdne, place postojowe oraz powierzchnie lokalizacji zbiorników

paliw gazowych winny być odpowiednio zabezpieczone przed możliwością przenikania do gruntu zanieczyszczeń ropo i gazo pochodnych,

7) dopuszcza się ogrodzenie terenu stacji – trwałe, o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu z zaleceniem wprowadzenia szpaleru żywopłotowego.

3. Przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać badania hydrogeologiczne podłoża, na których podstawie opracowana zostanie dokumentacja geologiczna, ustalająca warunki hydrogeologiczne.

4. Zaleca się deniwelację terenu o rzędnych od 1,2 do 0,8 m npm do rzędnej 1,2 m npm.

5. Ustala się wjazdy na teren wyłącznie od drogi gminnej.

Rozdział 3
Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 5. 1. Teren objęty zmianą leży w granicach GZWP 102 – wyspa Wolin, o udokumentowanych zasobach dyspozycyjnych i ustalonych warunkach hydrogeologicznych ochrony zbiornika zatwierdzonych decyzją Ministra Środowiska – DG kdh/ED/489 – 6274/200 z dnia 05.01.2001 r. Wyklucza się możliwość realizacji inwestycji mogących zanieczyścić podłoże gruntowe i wtórnie wody zbiornika.

2. Teren objęty zmianą znajduje się na zmeliorowanym obszarze zalewowym, który odwadniany jest przez stację pomp. W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym drenażem, należy przeprojektować system melioracyjny tak, aby w pełni udostępnić teren na cele inwestycyjne. Przylegające do granic zmiany rowy systemu melioracyjnego należy bezwzględnie zachować zapewniając ich sprawność. Zabudowę należy dostosować do wysokich stanów wód.

3. Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działek. Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż północno-wschodniej granicy oraz wzdłuż linii rozgraniczenia z drogą krajową S3.

4. Ze względu na walory krajobrazowo-kulturowe obszaru gminy Wolin zaleca się uwzględnienie ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury z dostosowaniem projektowanych obiektów do walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Rozdział 4
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę – ustala się z projektowanego wodociągu grupowego w drodze gminnej. 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 w drodze gminnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych – ustala się w teren; z powierzchni utwardzonych – dróg dojazdowych, placów i parkingów - do istniejących rowów melioracyjnych, poprzez separator.

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

5. Zaopatrzenie w ciepło – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; zaleca się stosowanie paliw ekologicznych stałych, ciekłych, gazowych lub energii elektrycznej.

6. Zaopatrzenie w gaz – ustala się w systemie indywidualnym (butle lub zbiorniki na gaz propan-butan).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – ustala się z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV słupowej usytuowanej w liniach rozgraniczenia drogi gminnej, poza terenem objętym zmianą.

8. Zaopatrzenie telekomunikacyjne – ustala się z istniejącej sieci telefonicznej w drodze gminnej.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 7. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zamiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i nieleśne w ilości:

1) 0,19 ha gruntów ornych klasy RV,
2) 0,07 ha gruntów oznaczonych symbolem B-RV,
3) 0,57 ha użytków zielonych klasy ŁV
4) oraz 0,20 ha użytków zielonych klasy ŁV pochodzenia organicznego.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art.10 ust.3 w związku z art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego 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).

§ 8. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady
Ewa Halicka