UCHWAŁA NR XII/123/2003
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 20 września 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wisełka – na cele funkcji mieszkaniowej, wypoczynkowej i usługowej oraz komunikacyjnej.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/430/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 5 października 2002 r, dokonuje się zmiany miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wisełka zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/93/91 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 września 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14 z 1991 r. poz.191) obejmującej obszar działek o numerach ewidencyjnych 130/8, 131/1, 131/6, 132(część) i 140 w obrębie geodezyjnym Wisełka gmina Wolin o powierzchni 0,97 ha.

2. Granice zmiany planu przedstawione są na rysunku zmiany planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

3. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów określonych symbolami: 42ZP – tereny zieleni, sportowej i rekreacji (część) oraz 46 UZ – teren zabudowy sanatoryjnej (część) na funkcje mieszkaniowe, wypoczynkowe i usługowe oraz komunikacyjne (pod realizację drogi gminnej).

§ 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 wprowadzenie unormowań prawnych umożliwiających zgodne z prawem lokowanie przedsięwzięcia w terenie

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania.

§ 4. 1. Obszar zmiany obejmuje:

1) **MNj,UTL,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej (apartamenty) i usługowej o pow. 0,92 ha,
2) **KDL1** – istniejąca droga gminna o pow. 0,04 ha,
3) **KDL2** – teren poszerzenia pasa drogowego istniejącej drogi o pow. 0,01 ha.

2. Tereny o których mowa w ust.1, pkt 1) i pkt 3) do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją ustaloną w zmianie, mogą pełnić funkcję terenów rekreacyjnych z dopuszczeniem sytuowania obiektów campingowych.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym symbolami MNj,UTL,U ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wynajmu pokoi oraz letniskowa; dopuszcza się zabudowę usługową o charakterze nieuciążliwym, także w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkalne i letniskowe,
2) wielkość działek – według dokonanego podziału; dopuszcza się scalanie działek,
3) wysokość zabudowy – do 10,5 m od poziomu terenu (liczona od poziomu wejścia do budynku) do kalenicy – dwie kondygnacje z podpiwniczeniem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
4) usytuowanie obiektów winno być dostosowane do istniejącej konfiguracji terenu, bez naruszania jego rzeźby,
5) zalecane dachy wysokie, wielospadowe, z dopuszczeniem typu mansardowego,
6) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki; łączna powierzchnia zainwestowania do 40%, w tym elementy małej architektury, drogi, placyki itp.,
7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu – 4,0 m od istniejących dróg i 50,0 m od linii brzegowej jeziora wyznaczonej linią graniczną działki nr 130/5,
8) ustala się obowiązek umocnienia skarpy, pomiędzy granicą działek od strony jeziora a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony jeziora, w postaci nasadzeń drzew i krzewów oraz elementów małej architektury (murki oporowe, schody terenowe i tp.,
9) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej 15 kV o szerokości 10,0 m, na której charakter ewentualnego zainwestowania nie może ograniczać dostępu do jej obsługi. Wyznaczona strefa obowiązuje do czasu dyslokacji kolidującego odcinka linii 15 kV. Do czasu dyslokacji linii obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych minimum 5,0 m od osi linii napowietrznej 15 kV,
10) ustala się obowiązek parkowania wyłącznie w granicach działki – ilość miejsc postojowych uzależnia się od funkcji obiektów,
11) projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
12) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.

2. Ustalenia dotyczące komunikacji:
1) ustala się wjazdy na teren od drogi gminnej,
2) szerokość w liniach rozgraniczenia – 8,0 m według rysunku planu,
3) ustala się obsługę terenu dla potrzeb komunikacji pieszej od strony działki nr 130/5.

Rozdział 3
Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 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 zanieczyszczenia gruntowego i wtórnie wód zbiornika.

2. Teren objęty zmianą położony jest w sąsiedztwie otuliny Wolińskiego Parku Narodowego. Projektowane obiekty winne być dostosowane do architektury krajobrazu.

3. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu objętego zmianą z Jeziorem Wisełka, wyklucza się możliwość odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

4. Na obszarze objętym zmianą występują stanowiska archeologiczne objęte strefą „W.III." ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W granicach tej strefy obowiązuje:
1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie,
2) w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratunkowych badań archeologicznych,
3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki.

6. Ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu.

Rozdział 4
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę – ustala się z projektowanego w drodze gminnej wodociągu. 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 projektowanej sieci kanalizacyjnej w drodze gminnej. Przejściowo, dla zabudowy campingowej, dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem nieczystości płynnych do punktu zlewnego w Międzywodziu, z natychmiastową ich likwidacją po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej.

Warunkiem dopuszczenia zabudowy apartamentowej jest podłączenie obiektów do sieci kanalizacyjnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych – ustala się w teren; z powierzchni utwardzonych – dróg, placów i parkingów – po wstępnym oczyszczeniu w separatorze.

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). Po zrealizowaniu gminnej sieci gazowniczej zaleca się likwidację naziemnych zbiorników na gaz płynny i wykonanie przyłączy domowych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – ustala się z istniejącej i projektowanej w drodze gminnej linii elektroenergetycznej 0,4 kV. Zaleca się, w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, przeniesienie istniejącego odcinka linii napowietrznej 15 kV w obszar drogi gminnej poprzez skablowanie.

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

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 8. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zamiany przeznaczenia gruntów:

1) rolnych pochodzenia mineralnego PsV o powierzchni 0,85 ha,
2) LzV o powierzchni 0,07 ha,
3) N o powierzchni 0,01 ha.

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 zw. z art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Wisełka zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/93/91 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 września 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14 z 1991 r. poz.191).

§ 9. 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