UCHWAŁA NR XXXVII/351/08
RADY MIESKIEJ W WOLINIE
z dnia 22 grudnia 2008r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka, gmina Wolin**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.[2])

Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie nr XLI/438/06 z dnia 26 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006r uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka, gmina Wolin.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 17,52 ha, którego granice oznaczone są na załączniku graficznym nr 1.
3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej, tereny wód powierzchniowych, tereny nadbrzeżne, lasy, tereny infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 ,
   2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin,
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41i Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880

§2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka gmina Wolin, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
4) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub linie styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,5 m, balkonów, galerii, werand, tarasów, garaży lub schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych
5) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia w rozumieniu przepisów szczególnych w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zbiorniki na gaz o pojemności do 20m^3 oraz obiekty prądotwórcze na indywidualne potrzeby z wykluczeniem turbin wiatrowych,
6) zabudowie letniskowej- należy przez to rozumieć obiekty do czasowego lub całorocznego użytkowania dla celów rekreacyjnych, wypoczynkowych w tym hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domki rekreacyjne,
7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku w stanie nienaruszonym robotami ziemnymi, do górnej krawędzi dachu (gzymsu, attyki, kalenicy, punktu zbiegu połaci dachu),
8) małej architekturze - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury w rozumieniu przepisów szczególnych oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. chodniki dojścia, drogi dojazdowe i parkingi,
9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczonych po ich zewnętrznym obrysie murów,
10) dachu płaskim- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15^0.
11) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w wartości określonej w ustaleniach szczegółowych.

§3.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wraz z odległościami,

2. Oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej obrazują stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci.
3. Przebieg elementów liniowych należy określać poprzez odczyt w osi linii.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§4.1.Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) ML - tereny zabudowy letniskowej,
3) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
4) ZI – tereny nadbrzeżne,
5) ZL– tereny lasów,
6) E - elektroenergetyka,
7) K - kanalizacja
8) KDD, KDL - tereny dróg publicznych,
9) KDW– tereny dróg wewnętrznych niepublicznych,

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych zgodnie z przepisami szczególnymi jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji pogarszających standard jakości środowiska rozumiany jako zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko i otoczenie.
2. Ustala się zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego.
3. Ustala się zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych,
4. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie jako biologicznie czynnej, np.: użytkowanie rolnicze, ogrodnicze lub zieleń rekreacyjną związaną z użytkowaniem terenu.
5. Każdy teren, w szczególności drogi publiczne, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń oraz zanieczyszczonych wód deszczowych do istniejących cieków oraz zbiornika Wisełka.
6. Zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wy-

łącznie w takim zakresie w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji dopuszczonej ustaleniami planu.

7. Na terenach w obrębie Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 - wyspa Wolin wraz ze strefą ochronną B obowiązuje zakaz prowadzenia działań mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych. Obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z zatwierdzonej dokumentacji warunków hydrogeologicznych.

§ 6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Oznaczenia klasyfikacji dróg oraz ciągów komunikacji pieszej:
   1) KDD1 – droga gminna klasy dojazdowej,
   2) KDL2 - droga powiatowa klasy lokalnej,
   3) KDW1, KDW2 – droga wewnętrzna niepubliczna,
2. Obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na działce inwestora z zachowaniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych. Dopuszcza się sytuowanie parkingów zatokowych przy jezdni bez wliczania ich liczby do przyjętych wskaźników.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Strefa W III ograniczonej ochrony archeologicznej wyznaczona dla stanowiska archeologicznego AZP 19-06/90 polegająca na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

Obowiązujące rygory w strefie "W.III.":

1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
2) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi,
3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września.

Ewidencja stanowisk archeologicznych oraz związanych z nimi stref nie jest zbiorem zamkniętym
i w każdym wykopie mogą ujawnić się nowe relikty, których odnalezienie wymaga powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub co najmniej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W pasie dróg publicznych, zieleni publicznej:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo usługowych.

§9.Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
Z uwagi na lokalizacje obszaru opracowania w sąsiedztwie obszaru cennego przyrodniczo OC-5 - Jezioro Wisełka oraz w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – Wolin i Uznam PLH 320019 obowiązują następujące zakazy:

1) zakaz zabijania, płoszenia ptaków w odniesieniu do gatunków objętych ochroną, niszczenia ich lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu,
2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej,
3) zakaz zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Jeziora Wisełka w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
4) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych,
5) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiornika wodnego, oraz obszarów wodno- błotnych,
6) zakaz utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,
7) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zagospodarowania turystycznego i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

§10.Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

1) nie określa się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości,
2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej dojazdowej do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m. Na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż trzech działek budowlanych należy stosować place manewrowe o wymiarach min. 12,5x 12,5 m,
3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 80^0 do 98^0. Dopuszcza się przyjęcie innego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przypadku zachowania kierunku linii podziału jako linii równoległej do obecnej granicy podziału.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Obowiązuje skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej. Do czasu skablowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć wyznaczono strefę kontrolowaną o szerokości 10,0m (po 5,0m od osi sieci), której lokalizacje pokazano na rysunku planu. W strefie kontrolowanej wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Obiekty budowlane należy lokalizować z uwzględnieniem dopuszczalnych odległości od napowietrznej linii elektroenergetycznej wynikających z przepisów szczególnych.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z poprzez podłączenie do przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej w miejscowości Wisełka. Dopuszcza się korzystanie z istniejących ujęć wody.
2. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków sanitarnych nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wisełka (przewidzianej do realizacji w parciu o system „Międzywodzie" z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Międzywodzie), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe. Nie dopuszcza się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. W przypadku zrealizowania sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do sieci oraz likwidację zbiorników bezodpływowych.
3. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych z dróg, ulic i placów nastąpi do sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej ustala się obowiązek gromadzenia wód deszczowych z dachów budynków i terenów utwardzonych działek budowlanych (podjazd, dojścia) do chłonnych studzienek lub skrzynek rozsączających bądź do szczelnych zbiorników.
4. Zaopatrzenie w gaz - nastąpi z indywidualnych zbiorników na gaz, butli gazowych.
5. Elektroenergetyka - przewiduje się rozbudowę sieci poprzez realizację napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych kontenerowych i słupowych.
6. Telekomunikacja - obowiązuje prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako linii kablowych w kanalizacji telefonicznej. Ustala się zakaz realizacji masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych o wysokości powyżej 6,0 m.
7. Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do pojemników-kontenerów zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, w tym: kolektory słoneczne, pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

§13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi oraz określonych w dalszej części uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§14. 1 **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – MN1, MN2** i łącznej powierzchni 3,97 ha

1)	Przeznaczenie terenu	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,

		b) dopuszcza się adaptację części budynków z przeznaczeniem na usługi związane z wypoczynkiem i rekreacją, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 100m^2, c) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, d) dopuszcza się realizacje przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni nie przekraczającej 30 m^2,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących	a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, b) wysokość zabudowy: • budynek mieszkalny maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne o wysokości maksymalnie 9,0 m, • budynek gospodarczy, garażowy wolnostojący maksymalnie – 7,5m. c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – maksymalnie 18,0 m, d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%, e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%, f) geometria dachu: • dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35^0 do 45^0, Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej minimum 30^0 maksymalnie 45^0, • dla obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, g) dla dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, szarym, czarnym z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha, h) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 160cm, przy czym powyżej 60cm od poziomu terenu muszą być ażurowe w co najmniej w 35 % powierzchni między przęsłami, obowiązuje zakaz wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, i) ustala się zakaz wykonywania elewacji z sidingu, blachy oraz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, j) obowiązuje tynkowe, drewniane pokrycie ścian zewnętrznych z dopuszczeniem stosowania elewacji wykończonych materiałami naturalnymi: kamień, cegła z zakazem stosowania jaskrawych kolorów tynków.

3)	Zasady podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800,0m^2, b) szerokość frontu działki budowlanej minimum 20,0m, maksymalnie 38,0 m.
4)	Zasady ochrony dóbr kultury	strefa W III ograniczonej ochrony archeologicznej - obwiązują ustalenia § 7
5)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.
6)	Ustalenia komunikacyjne	obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub parkingowych na działce budowlanej według wskaźników: • 2 miejsca na lokal mieszkalny, • 3 miejsce na 50m^2 powierzchni lokalu użytkowego.
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych nastąpi w oparciu o projektowane sieci infrastruktury technicznej w drogach przyległych. Przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej o parametrach: a) sieć wodociągowa o średnicy Ø50mm- Ø100mm, b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø100mm – Ø200mm, c) sieć elektroenergetyczna NN-0,4kV i SN-15kV, 20kV, a) dopuszcza się zastosowanie urządzeń i sieci o innych parametrach.

2. **Tereny zabudowy letniskowej o symbolu - ML1, ML2, ML3 , ML4, ML5** i łącznej powierzchni 7,41 ha

1)	Przeznaczenie terenu	a) zabudowa letniskowa wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi towarzyszącymi, b) dopuszcza się adaptację części budynków z przeznaczeniem na usługi gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 100m^2, c) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, d) dopuszcza się realizacje przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni nie przekraczającej 30 m^2,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy,	a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lokalizacji zabudowy położnej w strefie ochronnej sieci energetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, b) wysokość zabudowy: • zabudowa letniskowa, usługowa maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie więcej niż 8,5 m, z dopuszczeniem na terenie oznaczonym

	nadbudowy budynków istniejących	symbolem ML3 - 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 11,0m, • budynek gospodarczy, garażowy wolnostojący maksymalnie – 7,5m c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20%, d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%, e) geometria dachu: • dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35^0 do 45^0, Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej minimum 30^0 maksymalnie 45^0, • dla dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, szarym, czarnym z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha, • dla obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, f) ogrodzenia: • o wysokości maksymalnie 180 cm przy czym od strony dróg 160cm, • powyżej 60cm od poziomu terenu muszą być ażurowe w co najmniej w 35 % powierzchni między przęsłami, • zakaz wykonywania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, g) ustala się zakaz wykonywania elewacji z sidingu, blachy oraz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, h) obowiązuje tynkowe, drewniane pokrycie ścian zewnętrznych z dopuszczeniem stosowania elewacji wykończonych materiałami naturalnymi: kamień, cegła z zakazem stosowania jaskrawych kolorów tynków,
3)	Zasady podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000,0m^2, b) szerokość frontu działki budowlanej minimum 20,0m.
4)	Zasady ochrony dóbr kultury	strefa W III ograniczonej ochrony archeologicznej - obwiązują ustalenia § 7
5)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
6)	Ustalenia komunikacyjne	obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub parkingowych na działce budowlanej według wskaźników:

		a) 30 miejsc na 100 łóżek w zabudowie zamieszkania zbiorowego (wypoczynku), b) 2 miejsca na domek rekreacyjny, letniskowy, c) 3 miejsce na 50m^2 powierzchni lokalu użytkowego.
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych nastąpi w oparciu o projektowane sieci infrastruktury technicznej w drogach przyległych. Przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej o parametrach: d) sieć wodociągowa o średnicy Ø50mm- Ø100mm, e) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø100mm – Ø200mm, f) sieć elektroenergetyczna NN-0,4kV i SN-15kV, 20kV, g) dopuszcza się zastosowanie urządzeń i sieci o innych parametrach.

3. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu – WS i powierzchni 0,04 ha

1)	Przeznaczenie terenu	cieki wodne wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	ustala się zakaz realizacji zabudowy w pasie 2,5 m od granicy cieku. Dopuszcza się skanalizowanie cieku na warunkach uzgodnionych z zarządca.

4. Tereny nadbrzeżne oznaczone symbolem – ZI1, ZI2 i łącznej powierzchni 0,83ha

1)	Przeznaczenie tereny	tereny zieleni, użytki rolne,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) ustala się zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń związanych z turystyką wodną i prawidłowym funkcjonowaniem zbiornika wodnego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji pieszej b) ustala się zakaz grodzenia terenu,
3)	Zasady podziału nieruchomości	zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4)	Zasady ochrony dóbr kultury	obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.
5)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	ustala się zakaz wykonywania rębni zupełnych istniejącego drzewostanu.

5. Tereny lasów oznaczone symbolem – ZL1, ZL2, ZL3 i łącznej powierzchni 3,58ha

1)	Przeznaczenie tereny	las w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym drogi leśne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania Terenu	obowiązuje zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi z dopuszczeniem obiektów małej architektury.
3)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	ustala się zakaz wykonywania rębni zupełnych istniejącego drzewostanu

6. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem – KDD 1 i powierzchni 0,57ha

1)	Przeznaczenie terenu	a) droga publiczna klasy dojazdowej - droga gminna, b) dopuszcza się realizację urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m, b) obiekty budowlane przy drodze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3)	Zasady ochrony dóbr kultury	strefa W III ograniczonej ochrony archeologicznej - obwiązują ustalenia § 7.
4)	Ustalenia komunikacyjne	a) przekrój poprzeczny: droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, jedno lub dwustronnym chodnikiem, b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających drogę
5)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających drogi przewiduje się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej a) sieć wodociągowa o średnicy Ø 50-200 mm, b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 160-250, c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 160-250 mm, d) sieć elektroenergetyczna NN-0,4 kV, SN-15kV, 20kV e) dopuszcza się zastosowanie urządzeń i sieci o innych parametrach.

7. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem – KDL 1 i powierzchni 0,15ha

1)	Przeznaczenie terenu	droga publiczna klasy lokalnej - droga powiatowa nr 0003
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie ze stanem istniejącym, b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w

		odległości nie mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę
3)	Ustalenia komunikacyjne	obsługa komunikacyjna terenów przyległych odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną i istniejący zjazd,
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	planowana infrastruktura techniczna liniowa napowietrzna i podziemna przebiegająca wzdłuż drogi powiatowej powinna być usytuowana poza pasem drogowym.

8. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem – KDW 1 i łącznej powierzchni 0,66 ha

1)	Przeznaczenie terenu	a) droga niepubliczna, wewnętrzna - o parametrach drogi dojazdowej, b) dopuszcza się realizację urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m, b) dopuszcza się włączenie drogi w obszar przestrzeni publicznej.
3)	Zasady ochrony dóbr kultury	strefa W III ograniczonej ochrony archeologicznej - obwiązują ustalenia § 7.
4)	Ustalenia komunikacyjne	a) przekrój poprzeczny: droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, jedno lub dwustronnym chodnikiem, b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających drogę.
5)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających drogi przewiduje się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej a) sieć wodociągowa o średnicy Ø 50-200 mm, b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 160-250, c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 160-250 mm, d) sieć elektroenergetyczna NN-0,4 kV, SN-15kV, 20kV, e) dopuszcza się zastosowanie urządzeń i sieci o innych parametrach.

9. Tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW 2, KDW3 i powierzchni 0,29ha

1)	Przeznaczenie terenu	a) droga niepubliczna, wewnętrzna, b) dopuszcza się realizację urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszcza się włączenie drogi w obszar przestrzeni publicznej.
3)	Ustalenia komunika-	a) ciąg pieszo jezdny,

	cyjne	b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających drogę.
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających drogi przewiduje się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej a) sieć wodociągowa o średnicy Ø 50-200 mm, b) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 160-250 mm, c) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 50-250 mm, d) dopuszcza się zastosowanie urządzeń i sieci o innych parametrach.

10. Elektroenergetyka oznaczona symbolem - E i powierzchni 0,01ha

1)	Przeznaczenie terenu	stacja transformatorowa, obiekty i urządzenia służące do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0m.

11. Kanalizacja oznaczone symbolem - K i powierzchni 0,008ha

1)	Przeznaczenie terenu	obiekty i urządzenia służące gospodarce ściekowej w tym przepompownia ścieków
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§15. 1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% z wykluczeniem gruntów gminnych bądź zbywanych na jej rzecz.

2. Dla terenu objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie nr XII/123/2003 z dnia 20 września 2003r.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 11,22 ha, w tym:

1) gruntów rolnych R IVb klasy o powierzchni 0,43 ha,
2) gruntów rolnych R V klasy o powierzchni 3,89 ha,

3) gruntów rolnych B/RV klasy o powierzchni 0,08 ha,
4) gruntów rolnych ŁV klasy o powierzchni 0,07 ha,
5) gruntów rolnych RVI klasy o powierzchni 3,89 ha,
6) gruntów rolnych Lz/RVI klasy o powierzchni 0,41ha,
7) gruntów rolnych B/RVI klasy o powierzchni 0,55 ha,
8) gruntów rolnych RVIz klasy o powierzchni 1,18 ha,
9) gruntów rolnych PsVIz klasy o powierzchni 0,72 ha.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Ewa Halicka

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVII/351/08
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 22 grudnia 2008r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka, gmina Wolin

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.)
Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uwzględnia się następujące uwagi:

- ustalenie jednakowej szerokości 10,0m drogi KDW1,
- wprowadzenie zapisu o obowiązkowym skablowaniu napowietrznej linii energetycznej na obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem ML1,
- ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru ML1 na odległość 8,0m (w projekcie planu widnieje 10,0m),
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej jako przedłużenie linii z obszaru funkcjonalnego ML1,
- dopisanie w § 2 pkt 6 do definicji zabudowa letniskowa – domki rekreacyjne,
- wprowadzenie zapisu dotyczącego istniejącej drogi leśnej w kompleksie leśnym oznaczonym symbolem ZL3,
- doprecyzowanie definicji wysokości zabudowy dla wszystkich obszarów funkcjonalnych,
- wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy do 8,5m dla obszaru funkcjonalnego ML4,
- zmodyfikować zapis i dopisać „lub zieleń rekreacyjna związaną z użytkowaniem terenu" w § 5 pkt 4 tekstu uchwały,
- zmodyfikować zapis w § 5 pkt 6 uchwały o następującej treści „zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji dopuszczonej ustaleniami planu,
- w § 10 pkt 2 tekstu uchwały zmienić wymiary placu manewrowego z 20,0 x 20,0m na 12,5 x 12,5m,
- zmienić zapis w § 10 pkt 3 dotyczący kąta położenia projektowanych działek w stosunku do pasa drogowego, aby umożliwić podział terenu oznaczonego symbolem ML4, w celu wyznaczenia wewnętrznej drogi równoległej z nieprzekraczalną linią zabudowy,
- na obszarze funkcjonalnym ML4 wprowadzić zapis pozwalający utrzymać istniejące indywidualne ujęcie wody,
- w §12 pkt 8 uchwały dopisać dodatkowe źródła ciepła – elektryczne, solary, turbiny oraz podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
- zmienić kąt nachylenia połaci dachowej dla - $35^0 – 45^0$,

- określić wymóg ilości miejsc dla domków letniskowych,
- w § 14 ust.2 pkt 2 lit.e uchwały zmienić zapis dotyczący ogrodzenia nieruchomości – od strony dróg nie może być wyższe niż 1,60m poza tym do wysokości 1,80m,
- w §14 ust.2 pkt2 lit.h uchwały dopuścić zabudowę z bali,
- wprowadzenia zmiany lokalizacji przepompowni ścieków i stacji transformatorowej. Nowa lokalizacja na obszarze funkcjonalnym oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem ZL3 – teren stanowi część działki nr 131/9 sklasyfikowany jako R-VI,
- wprowadzić zapis dotyczący lokalizacji minimum 2 stanowisk postojowych dla zabudowy letniskowej indywidualnej,
- wprowadzić zapis dotyczący wysokości do 11,0m dla obszaru funkcjonalnego ML3,
- skreślenie w §1 pkt 3 zabudowy usługowej,
- zmianę definicji powierzchni zabudowy jako „sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczonych po ich zewnętrznym obrysie murów”,
- skreślenie §3 pkt 2 uchwały : „na warunkach określonych w przepisach szczególnych w uzgodnieniu z zarządcą sieci”
- wprowadzenia §6 pkt 2 uchwały zapisu „dopuszcza się sytuowanie parkingów zatokowych przy jezdni bez wliczania ich liczby do przyjętych wskaźników”,
- w rozdziale 3 ustalenia szczegółowe wykreślenie słów „stosunek powierzchni”, z uwagi na powtarzające się ustalenia §14 pkt.3 z pkt 2 – skreślenie pkt3 a symbol ML2 umieścić w pkt2. w §14 skreślić „jeśli wynika to z dyspozycji administratora sieci”, w §14 pkt 9 pkt 3 lit a wprowadzić zapis „ciąg pieszo jezdny.

§ 2.

Nie uwzględnia się następujących uwag:

- umożliwienie przeprowadzenia kanalizacji sanitarnej z obszaru funkcjonalnego ML4 poprzez korytarz infrastruktury technicznej przez obszar funkcjonalny oznaczony w projekcie planu miejscowego,
- wprowadzenie ciągu pieszego do jeziora,
- umożliwienie lokalizacji nietypowego obiektu – samolotu oraz wykorzystanie go na cele gastronomiczne.

§ 3.

Rada Miejska w Wolinie nie stwierdza konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu, w związku z czym nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 19 ust.1 co do konieczności powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodnicząca Rady

Ewa Halicka

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXXVII/351/08
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 22 grudnia 2008r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka, gmina Wolin

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.)
Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga, co następuje

§ 1.

1 Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację:

1) drogi gminnej publicznej oznaczonej symbolem KDD 1,
2) sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków.

§ 2.

Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.
.

Przewodnicząca Rady

Ewa Halicka