UCHWAŁA NR LIV/364/98
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA .... 18 czerwca 1998r.

w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy WOLIN

Na podstawie art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie terytorialnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity z 1996r. Dz. U. Nr 13 poz.74 , zmiany Dz.U. Nr 58 poz. 261 , Nr 106 poz. 469 , Nr 132 poz. 622 , Dz.U.z 1997 r. Nr 9 poz.43) , Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje :

§ 1

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie nr XXII/149/95 z dnia 23.09.1995 r. oraz nr XLII/254/97 z dnia 6.06.97 , dokonać zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin , zatwierdzonego uchwałą nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 27 maja 1986 roku (Dz.Urz Woj.Szcz. Nr 6 z 30.06.1987 r. Poz.72) .

§ 2

Przepisy ogólne .

1. Zmiany w planie obejmują łączną powierzchnię 13.27 ha .
   Obszar i przedmiot zmian :

OBRĘB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW [HA]	PRZEDMIOT ZMIAN	
				PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Dargobądz	1	cz. 228/2	0.06	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Dargobądz	2	338/2	1.15	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Dargobądz	4	341/2	0.72	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Mokrzyca Mała	5	301/67 (wtórny podział działki 301/66)	0.76	RZ - użytki zielone	US - tereny sportowe (boisko)
Mokrzyca Wielka	6	61/4 61/5	1.20	RP - pola uprawne	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Mokrzyca Wielka	7	232/1 cz. 233/1	8.03	RP - pola uprawne MNj - rezerwa terenu pod zabud. mieszk. jednorodz.	PE - teren eksploatacji kruszyw naturalnych

DARGOBĄDZ, MOKRZYCA MAŁA, MOKRZYCA WIELKA, ŁADZIN

OBRĘB GEOD.	NUMER ZMIANY	NUMER DZIAŁKI	POW [HA]	PRZEDMIOT ZMIAN	
				PRZEZNACZENIE W ISTN. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Ładzin	8	187/1	0.32	RZ - użytki zielone	MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodz.
Ładzin	9	163/11	1.03	RP - pola uprawne	US - tereny sportowe (boisko)
Razem			**13.27**		

Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1 : 1 000 , stanowiących załączniki do niniejszej uchwały .

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :
   1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu zgodnie z art.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.
   2) zachowanie interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych , zwłaszcza w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego , powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej .

3. Ustalenia planu obejmują :
   1) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**
   2) tereny urządzeń sportowych , oznaczone na rysunku planu symbolem **US**
   3) tereny eksploatacji kruszyw , oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**
   4) tereny urządzeń tras komunikacyjnych , oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD , KP**
   5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej , określone na rysunku planu oznaczeniami liniowymi

4. Tereny , o których mowa w ust.1 , do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu , 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 : 1 000 , stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały .

7. Obowiązującymi ustaleniami zmiany w planie są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu :
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu , bądź różnych zasadach zagospodarowania
   2) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy

8. Trasy przebiegów projektowanych sieci infrastruktury technicznej , oznaczone na rysunku planu są przykładowe .

9. Podziały wewnętrzne na działki budowlane są orientacyjne .

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 uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe

§ 4

Przepisy szczegółowe

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MJ** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową .

2. Na terenach 1 MJ ustala się :
   1) Maksymalną wysokość zabudowy 1.5 kondygnacji (do 8 m wysokości do kalenicy) , dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 50°
   2) Maksymalną powierzchnię zabudowy - 20 %
   3) Minimum dwa miejsca postojowe na terenie każdej działki
   4) minimalną wielkość działki - 1 000 m^2 (z wyjątkiem zmiany nr 1 - 600 m^2)

3. Na terenach z przeznaczeniem podstawowym 1 MJ dopuszcza się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych w wielkości do 10% powierzchni tych terenów oraz budynków gospodarczych i garaży (na warunkach określonych w ust. 2) , realizację zieleni wysokiej i niskiej urządzonej .

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 US** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi sportu i rekreacji .

5. Na terenach 2 US ustala się :
   1) realizację urządzeń sportowych
   2) realizację obiektów socjalnych

3) realizację miejsc parkingowych (min.10)

4) lokalizację zieleni wysokiej i niskiej urządzonej

5) min odległość urządzeń sportowych od budynków mieszkalnych - 50 m

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 PE** z przeznaczeniem podstawowym - eksploatacja kruszyw naturalnych .

7. Na terenach 3 PE ustala się :

1) konieczność opracowania oceny oddziaływania na środowisko przed wydaniem pozwolenia na budowę

2) obowiązuje prowadzenie bieżącej rekultywacji terenu zgodnie z operatem określającym kierunek rekultywacji

3) realizację stacji transformatorowej 15/0.4 kV

4) wywóz kruszyw transportem samochodowym nieprzekraczającym nośności wymaganej przez zarządzającego drogami - wydanie koncesji na prowadzenie eksploatacji kruszyw winno być poprzedzone uzgodnieniem z DODP Szczecin .

5) miejsca parkingowe w ilości zależnie od potrzeb

8. Na terenach 3 PE dopuszcza się lokalizację :

1) zieleni izolacyjnej

2) obiektów socjalnych

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

4) dróg wewnątrz-zakładowych niezbędnych do obsługi obszaru

14. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe symbolem :

1) **01 KD** , w liniach rozgraniczających 12 m - droga publiczna

2) **02 KD** , w liniach rozgraniczających 8 m – droga niepubliczna

W przypadku zbywania działek budowlanych przyległych do dróg 02 KD wymaga się ustanowienia służebności drogowej dla wszystkich właścicieli .

10. Ustala się minimalne wymiary placów do zawracania na 12.5 m x 12.5 m .

11. Oznacza się na rysunku planu ciągi piesze symbolem **03 KP** szer. 4.0 m .

12. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od :

1) krawędzi jezdni dróg dojazdowych i dróg gminnych - 8 m

2) krawędzi jezdni dróg wojewódzkich –10 m w terenie zabudowanym

3) od krawędzi jezdni drogi II klasy technicznej - 20 m w terenie zabudowanym

13. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków ustala się dla obszarów poszczególnych zmian :

1) dla zmiany nr 1 , 2 , 4 (Dargobądź)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego wsi Dargobądź

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną na oczyszczalnię ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie – zmiana 1 , do rowu melioracyjnego – zmiana 2 , 4

2) dla zmiany nr 5 (Mokrzyca Mała)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego we wsi Mokrzyca Mała

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

3) dla zmiany nr 6 (Mokrzyca Wielka)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej we wsi Mokrzyca Wielka

b) b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji wsi Mokrzyca Wielka

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

4) dla zmiany nr 7 (Mokrzyca Wielka)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej we wsi Mokrzyca Wielka lub ze studni głębinowej zlokalizowanej na działce własnej

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

5) dla zmiany nr 8 (Ładzin)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Unin - Kodrąb - Ładzin

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną wsi Ładzin

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

6) dla zmiany nr 9 (Ładzin)

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Unin - Kodrąb - Ładzin

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Wolinie

c) odprowadzenie wód opadowych po terenie

14. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych

15. Wody opadowe szczególnie z terenów dróg i parkingów odprowadzane do cieków , rowów lub do gruntu wymagają podczyszczenia przed wlotem do odbiornika wg warunków określonych w obowiązujących przepisach .

16. Dla obszarów zmian ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii napowietrznej 0.4 kV , poza zmianą nr 7 , dla której zasilanie w energię elektryczną ustala się z napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV poprzez stację transformatorową 15 / 0.4 kV na terenie własnym .

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

18. Dla obszarów zmian ustala się ogrzewanie obiektów w systemie lokalnym na paliwo gazowe lub płynne .

19. Zasilanie w gaz obszarów poszczególnych zmian po zrealizowaniu projektowanego gazociągu doprowadzającego gaz do Międzywodzia .

20. Na terenach objętych zmianami w planie obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska :
    1) konieczność opracowania oceny oddziaływania na środowisko inwestycji na terenie zmiany nr 7 (eksploatacja kruszyw naturalnych) ze szczególnym uwzględnieniem zabytkowych układów wsi Mokrzyca Wielka oraz zlokalizowanych tam pomników przyrody .
    2) zakaz grodzenia rowów melioracyjnych w pasie szerokości 3 m , w celu zapewnienia obsługi technicznej rowów
    3) ze względu na lokalizację terenów zmian w sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego obowiązuje zakaz niszczenia i usuwania drzew , śródpolnych „oczek wodnych" , bagien
    4) konieczność uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody – dotyczy zmiany nr 1 , 2 , 4 , 6 , 7 .
    5) konieczność ochrony cieków wodnych oraz ich bezpośredniego otoczenia , wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia

21 . Na terenach położonych w strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ograniczenia i rygory określone w ustawie o ochronie dóbr kultury i muzeach z dnia 15 lutego 1962 roku , nowelizowana w 1990r. (Dz.U. z 1962 r. Nr 10 poz.48 i z 1990 r. Nr 56 poz.322)

Zmiana nr 6 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Zmiana nr 7 - strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III

Obowiazuje :
* uzgodnienie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obrębie stanowiska , przez MNS-DOZA
* w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego na koszt Inwestora

* Inwestorzy i użytkownicy terenu obowiązani są do zawiadomienia MNS - DOZA o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem min. 3-miesięcznym

Warunki ochrony archeologicznej na tych terenach określa Muzeum Narodowe w Szczecinie .

22. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne dla obszaru 13.24 ha określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą :

nr działek	pow. w ha	
Dargobądź - 341/2	R V	0.11
	Ł IV	0.24
	Ps V	0.09
	razem	**0.44**
Mokrzyca Mała - cz.301/67	R V	0.02
	Ł IV	0.74
	razem	**0.76**
Mokrzyca Wielka - 61/4	R IV a	0.60
	razem	**0.60**
Mokrzyca Wielka - 61/5	R IV a	0.60
	razem	**0.60**
Mokrzyca Wielka - cz. 232/1	R IV a	3.93
	R IV b	2.44
	RV	1.22
	Ł V	0.11
	razem	**7.70**
Ładzin - 187/1	R IV	0.32
	razem	**0.32**
Ładzin - 163/11	Rz VI	1.03
	razem	**1.03**
Razem		**11.45**

§ 5

Przepisy końcowe

1. Uchyla się Uchwałę Rady Narodowej Miasta i Gminy w Wolinie nr XVI/65/86 z dnia 27.05.1986 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin na obszarze objętym niniejszymi zmianami.

2. Zgodnie z art.10 ust.3 ; art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30 %

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu .

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

RADCA PRAWNY
Małgorzata Skibniewska

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jan Frankowski