UCHWAŁA NR XXXVIII/353/2002
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 23 lutego 2002 r.

w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy WOLIN - dotyczącej wyznaczenia terenów rekreacyjnych z zajazdem wraz z obiektami towarzyszącymi i stadniną koni, na obszarze położonym w obrębie geodezyjnym Strzegowo - dz. Nr 30/3.

Na podstawie art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (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 120, poz. 1268 oraz Dz.U. z 2001 NR 14, poz.124, NR 100, poz.1085, Dz.U. 154, poz.1804)

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą nr XXVII/190/2000, z dnia 6 grudnia 2000 r. Rada Miejska w Wolinie dokonuje zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolinie, zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 27 maja 1986 r. (Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego z 1986 r. Nr 6, poz.72).

2. Przedmiotem zmiany w planie jest:

OBRĘB GEOD.	*NUMER Działki*	*POW. (ha)*	*PRZEDMIOT ZMIANY*
Strzegowo	30/3	2,15	Tereny rekreacyjne z zajazdem wraz z obiektami towarzyszącymi i stadniną koni

3. Granice obszaru zmiany (granice działki nr 30/3) oznaczono na rysunku zmiany w planie w skali 1:1000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustalenia zmiany w planie zawarte w tekście uchwały obejmują:
   1) tereny rekreacyjno-turystyczne, turystyczne i rekreacyjno- sportowe, oznaczone na rysunku zmian w planie symbolami **UT**, **US,**
   2) tereny obsługi komunikacyjnej, oznaczone symbolami **KD, KS,**
   3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz teren oczyszczalni ścieków - **NO.**
2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany w planie są następujące oznaczenia graficzne umieszczone na rysunku planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do chwili ich zagospodarowania zgodnie z ustaloną w niniejszej uchwale funkcją.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - jak na rysunku zmiany w planie.
6. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń inżynieryjnych, wynikających z technicznych warunków realizacji projektowanych obiektów.
7. Integralną częścią zmiany w planie jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

Przepisy szczegółowe

§ **3**

1. Wyznacza się teren określony na rysunku zmiany w planie symbolem **1 UT** z przeznaczeniem pod funkcję rekreacyjno –turystyczną

Na terenie 1 UT ustala się:

1) realizację zajazdu (do 30 miejsc noclegowych, część gastronomiczna do 50 miejsc konsumpcyjnych, basen), dla którego obowiązuje:
   a) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 9,0m od poziomu terenu do kalenicy,
   b) strome ukształtowanie dachu (dwu- lub wielospadowy),
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni terenu 1UT,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 5m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny 01 KD oraz od linii rozgraniczającej drogę o numerze geodezyjnym 29/3,
   b) 20m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej DW 108, przylegającej do obszaru zmiany w planie od strony północnej,
3) miejsca postojowe dla obszaru objętego zmianą - na wydzielonym terenie 01 KD, wzdłuż projektowanego ciągu pieszo-jezdnego; dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych miejsc postojowych w zależności od potrzeb na terenie 1 UT.

2. Wyznacza się teren określony na rysunku zmiany w planie symbolem **2 UT**, z przeznaczeniem pod zabudowę turystyczną.

Utrzymuje się istniejącą funkcję rolniczą do czasu realizacji obiektów objętych niniejszą zmianą planu.

Dopuszcza się przeprowadzenie wyburzeń stosownie do wytycznych wynikających ze szczegółowych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach obowiązującego prawa.

Obowiązuje:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje (9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla zabudowy ze stromym dachem),
2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni terenu 2UT,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5 m od granic dróg o nr geodezyjnych 29/3, 22/1 przylegających do obszaru zmiany w planie od strony wschodniej i południowej,
4) zapewnienie na terenie 2UT miejsc postojowych w zależności od potrzeb.

3. Wyznacza się teren określony na rysunku zmiany w planie symbolem **3 UT** z przeznaczeniem podstawowym pod funkcję rekreacyjno –sportową.

Na terenie 3UT ustala się:

1) realizację zespołu zabudowy letniskowej wolnostojącej lub szeregowej wraz z zapleczem socjalno-bytowym, na rysunku zmiany w planie wydzielonego z terenu 3UT w sposób orientacyjny - o symbolu 3a UT , dla którego obowiązuje:

   a) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 7,0 m dla zabudowy ze stromym dachem lub 1 kondygnacja - 4,0 m dla zabudowy dla dachu płaskiego,

   b) urządzenie terenów zieleni z możliwością lokalizacji elementów małej architektury ,

   c) preferencje dla zabudowy o lekkiej konstrukcji, z elementami drewnianymi

2) realizację ujeżdżalni koni z możliwością budowy stajni z zapleczem gospodarczym i socjalno-bytowym, wydzielony z terenu 3UT na rysunku zmiany w planie w sposób orientacyjny i oznaczony symbolem US, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

3) realizację parkingu w ilości zabezpieczającej potrzeby,
z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
możliwa jest realizacja miejsc postojowych w postaci kilku zespołów parkingowych,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni terenu 3UT,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

   a) 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowany ciąg pieszo-jezdny 01 KD oraz od linii rozgraniczającej drogę o numerze geodezyjnym 22/1,

   b) 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej DW 108, przylegającej do obszaru zmiany w planie od strony północnej.

4. W zakresie komunikacji:
   1) wyznacza się ciąg pieszo-jezdny o szerokości 12,0 m, określony na rysunku zmiany w planie symbolem 01 KD wraz z orientacyjnie wyznaczonymi miejscami postojowymi - KS; dopuszcza się na terenie 01KD realizację sieci uzbrojenia technicznego,
   2) obsługę komunikacyjną zapewnią:
      a) dla terenów objętych ustaleniem 1 UT i 3UT - projektowany ciąg pieszo-jezdny i droga o nr geodezyjnym 29/3 z włączeniem do drogi wojewódzkiej DW 108 w miejscu skrzyżowania dróg,
      b) dla terenów objętych ustaleniem 2UT i 3UT - drogi o numerach geodezyjnych 29/3, 22/1, przylegających do obszaru zmiany w planie
5. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
   1) na obszarze 3 UT dla obiektów o funkcji rekreacyjnej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej zmniejszającej uciążliwość ruchu kołowego na drodze wojewódzkiej DW 108,
   2) na terenie 1UT i 3UT zachowanie min. 40 % powierzchni biologicznie czynnej ,
   3) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody ; studnia wymaga wykonania badań hydrogeologicznych celem rozpoznania zasobów odnawialnych i dyspozycyjnych oraz ustalenia stref ochronnych.

      Docelowo obszar zmiany zasilany będzie z projektowanego wodociągu grupowego i ujęcia wody w Ostromicach.

      Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć alternatywne źródła wody w przypadku zaistnienia warunków specjalnych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995r. po przeprowadzeniu rozpoznania hydrogeologicznego,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych :
      a) na okres przejściowy - budowa oczyszczalni ścieków oznaczona symbolem 1NO, wyznaczona w sposób orientacyjny na terenie objętym ustaleniem 1UT; odbiornik: rów melioracyjny; rzeka Grzybnica,

b) docelowo odprowadzenie ścieków projektowanego systemu kanalizacji grupowej z oczyszczalnią w Wolinie (poza obszarem zmiany w planie) . Ścieki inwentarskie należy odprowadzać do zbiorników bezodpływowych, obornik koński gromadzić na płytach zabezpieczających, przed odciekiem do gruntu i utylizować rolniczo.

3) odprowadzenie wód opadowych – z terenów utwardzonych - do odbiornika wód deszczowych (w zależności od potrzeb: studnie chłonne lub poprzez projektowaną kanalizację deszczową do rowu melioracyjnego, na północ od obszaru zmiany w palnie, po podczyszczeniu); w szczególności wymóg ten dotyczy odwodnień terenów projektowanych miejsc postojowych.

Zaleca się stosowanie nieskomplikowanych urządzeń oczyszczających, a przede wszystkim takich, które pozwalają na wykorzystanie i intensyfikację naturalnych procesów redukcji zanieczyszczeń.

7. Usuwanie i gromadzenie odpadów stałych – w pojemnikach, po wstępnej segregacji i wywóz na gminne wysypisko śmieci koło Recławia (poza obszarem zmiany w planie).
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej oraz bezpośrednio z istniejącej sieci nn zasilanej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie wsi Strzegowo (poza obszarem zmiany w planie).
9. Telekomunikacja - z centrali w Wolinie poprzez projektowaną linię telekomunikacyjną lub poprzez sieć telefonii komórkowej.
10. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych; zaleca się stosowanie ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna itp.)
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy, do czasu realizacji gazyfikacji przewodowej miejscowości dopuszcza się zaopatrzenie obszaru zmiany w planie w gaz płynny.
12. Oznaczone na rysunku zmiany w planie trasy przebiegu sieci uzbrojenia technicznego są ilustracją zasad obsługi i mogą podlegać korekcie wynikającej z technicznych warunków realizacji.

§ 4

Przepisy końcowe

1. Zmienia się na cele nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego dz. nr 30/3 obrębu Strzegowo, w ilości 2,15ha, w klasach bonitacyjnych:
   a) IIIb – 1,40ha,
   b) BRIVa – 0,26ha
   c) SIVa - 0,30ha,
   d) RIVa – 0,18ha,
   e) WIVa – 0,01ha,

   w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wg decyzji z dnia 8.11.2001, nr G.Z.tr.051/602-465/01- dla gruntów klasy bonitacyjnej IIIb o pow. 1,40ha.
2. Na obszarze objętym niniejszymi zmianami w planie tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Wolinie nr XVI/65/86 z dnia 27.05.1986 r. (Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 6 poz.72;).
3. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%
4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Woronko