UCHWAŁA NR XL/408/2002
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 14 września 2002r.

w sprawie: zmiany miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin – obręb geodezyjny Kołczewo – na cele funkcji sanatoryjnej z obiektami towarzyszącymi i sportowo-rekreacyjnymi.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, zm.: Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279; z 2000 r. Nr 12 poz.136, 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) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/315/2001 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 października 2001 r. uchwala się zmianę miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin – uchwalonego 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 uchwałą 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 obszar działek nr: 395, 736, 737,738, 739 i 740 położone w obrębie geodezyjnym Kołczewo o powierzchni 9,77 ha.

3. Granice zmiany planu przedstawione są na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie terenów o funkcji rolniczej na funkcję sanatoryjną z obiektami towarzyszącymi i sportowo – rekreacyjnymi.

5. Tereny o których mowa w ust.4 do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją ustaloną w zmianie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

§ 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 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 II
Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania

§ 4

1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne:

1) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolami **UCzs** na cele funkcji sanatoryjnej z obiektami towarzyszącymi, tj.: sanatorium dziecięcego na 100 łóżek, hotelu dla personelu, hotelu dla gości, sklepu wielobranżowego dla potrzeb sanatorium o powierzchni sprzedażnej do 200 m^2, kaplicy, młodzieżowego ośrodka kultury, kotłowni, zabudowań gospodarczych, obiektów inżynieryjnych itp., oraz na cele sportu i rekreacji, tj.: basenu krytego, hali sportowo-rehabilitacyjnej, ośrodka jazdy konnej, pola namiotowego, itp.
2) Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczalny udział powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu – maksimum 50%, w tym udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksimum 35%,
   b) dopuszcza się wtórny podział terenu przy założeniu wielkości minimalnej działki 1000,0 m^2,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy: 20,0 m od linii rozgraniczenia z kompleksem leśnym (od południowej granicy terenu); 10,0 m od północnej granicy terenu; 15,0 m od linii rozgraniczenia z drogą dojazdową KDD1; 5,0 m od linii rozgraniczenia z drogą dojazdową KDD2,
   d) wysokości zabudowy – do 13,0 m od powierzchni terenu do kalenicy (do dwóch kondygnacji bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe),
   e) dachy wysokie, wielospadowe z dopuszczeniem typu mansardo; zaleca się pokrycie dachówką ceramiczną,
   f) miejsca postojowe w granicach terenu, w ilościach wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
   g) istniejące obiekty zagrodowe należy wykorzystać zgodnie z nową funkcją terenu,
   h) wyznacza się pas ograniczonego użytkowania dla istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia o szerokości 2,5 m od osi słupów.
3) Projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
4) Przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.

2. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:**
   1) Teren objęty zmianą planu leży w na obszarze GZWP-102 (Główny Zbiornik Wód Podziemnych – Zbiornik Wyspy Wolin). Obowiązują ustalenia zawarte w decyzji Ministra Środowiska z dnia 05.01.2001 r., znak DG/Kdh/ED/489-6274/2000.
   2) Na terenie objętym zmianą planu znajduje się okazały dąb o wymiarach pomnikowych, do zachowania i ochrony.
   3) Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony północnej granicy terenu z jednoczesnym zachowaniem w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu.
   4) Zaleca się wyłączenie spod zabudowy terenów o glebach pochodzenia organicznego.
   5) Zaleca się realizację projektowanej zabudowy w oparciu o wzory tradycyjnej architektury, występującej w rejonie Kołczewa.

3. **Ustalenia dotyczące komunikacji:**
   1) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KUD1** – na cele poszerzenia drogi gminnej – dojazdowej zakończonej placem nawrotowym.
   2) Ustala się:
      a) wjazdy na teren w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu (z dróg dojazdowych – gminnych KDD1 i KDD2),
      b) szerokość drogi dojazdowej KUD1 w liniach rozgraniczenia – 10,0 m; wymiary placu nawrotowego – 20,0 x 20,0 m.

Rozdział III
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 5

1. **Gospodarka wodno-ściekowa:**
   1) **Zaopatrzenie w wodę** – ustala się z istniejącego wodociągu grupowego z ujęciem wody w Kołczewie.
      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 w drodze gminnej kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni w Międzywodziu. Dopuszcza się realizację lokalnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków sanitarnych do istniejącego rowu melioracyjnego. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków z istniejących obiektów do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na punkt zlewny przy ww. oczyszczalni ścieków.
      W przypadku występowania ścieków zasadowych (pozabiegowych) należy je podczyścić przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej.
   3) **Odprowadzenie wód opadowych** – ustala się, po podczyszczeniu w separatorze, do istniejącego na obszarze zmiany, rowu melioracyjnego.
      Na terenie objętym zmianą planu istnieją systemy melioracyjne odprowadza-

jące wody opadowe do istniejącego rowu poprzez kanały zbiorcze. W oparciu o projektowany układ budynków, obiektów towarzyszących i komunikacji należy przystosować istniejące systemy melioracyjne na obszarze zmiany planu (z uwzględnieniem drenażu ław fundamentowych).
Dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.

2. **Gospodarka odpadami stałymi:**
Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się w systemie miejskim, po wstępnej segregacji, poprzez wywóz na gminne składowisko odpadów w Recławiu.
3. **Gospodarka energetyczna:**
   1) **Zaopatrzenie w ciepło** – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego z wolno stojącej lub wbudowanej kotłowni lokalnej, bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; zaleca się stosowanie paliw ekologicznych.
   2) **Zaopatrzenie w gaz** – ustala się w systemie indywidualnym (butle lub zbiorniki na gaz propan-butan). Po zrealizowaniu gazociągu średniego ciśnienia w ciągu drogi gminne – ustala się zasilanie obiektów poprzez indywidualne reduktory naścienne.
   3) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – ustala się z projektowanych na terenie zmiany stacji transformatorowych (typu miejskiego) 15/0,4 kV, zasilanych projektowanymi liniami 15 kV. Istniejąca linia napowietrzna 0,4 kV – do zachowania.
4. **Gospodarka teletechniczna:**
Zaopatrzenie telekomunikacyjne – ustala się z istniejącej sieci telefonicznej i centrali w Kołczewie.

5. **Projektowane sieci infrastruktury technicznej** należy prowadzić w liniach rozgraniczenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 6

Dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o łącznej powierzchni 9,77 ha, w tym:
1. gruntów rolnych: ŁV – 1,01 ha (w tym pochodzenia organicznego 0,20 ha), ŁVI – 0,40 ha (w tym pochodzenia organicznego 0,40ha), PsV – 2,72 ha (w tym pochodzenia organicznego 0,20 ha), PsVI – 0,29 ha, RV – 3,27 ha, RVI – 1,36 ha, B RVI – 0,33 ha.
2. pozostałych: LsIV – 0,13 ha, LsV – 0,14 ha i W – 0,12 ha.

§ 7

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

§ 8

Na terenie objętym zmianą tracą moc ustalenia miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin uchwalonego uchwałą Nr XVI/65/86 Ra-

dy 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 uchwałą 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).

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wolinie.

§ 10

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Woronko