

Uchwała Nr XVI/ 168/ 99
Rady Miejskiej w Węgorzynie
z dnia 29 grudnia 1999 roku

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
gminy Węgorzyno – miejscowość Przytoń (obręb geodezyjny
Przytoń)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74, Nr 58 , poz.261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz.686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 160 poz. 1060, Nr 162, poz. 1126 / oraz art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 15 poz. 139 i Nr 41 poz. 412) oraz zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Węgorzynie Nr X/98/99 z dnia 10.06. 1999 – Rada Miejska w Węgorzynie uchwała co następuje:

§ 1

Dokonuje się zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgorzyno, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Węgorzynie Nr IX/33/94 z dnia 29.11.1994 (Dziennik Urzędowy Województwa szczecińskiego z dnia 12.12.1994r Nr 15 poz. 139).

Obszar zmian stanowią działki nr 174, 179/4, 201 w obrębie geodezyjnym Przytoń, o powierzchni 20,97 ha.

§ 2

Przepisy ogólne

1. Przedmiotem zmian planu jest zmiana funkcji określone w planie symbolem:
RP – tereny upraw rolnych,
na funkcje UT – tereny turystyczne

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach jest uzyskanie ładu przestrzennego, a szczególnie ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych, umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań, racjonalne wykorzystanie przestrzeni i majątku oraz zapewnienie dostępności do korzystania z dróg, terenów ogólnodostępnych (plaż, boisk itp.) oraz korzystania z dostępu do jeziora.
3. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:
 - 3.1. Tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**.
 - 3.2. Tereny zabudowy letniskowej z usługami w zakresie handlu i gastronomii, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL/U**.
 - 3.3. Tereny usług hotelowo-pensjonatowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTH**.
 - 3.4. Tereny ośrodków kempingowych oznaczone na rysunku planu symbolem **UTO**.
 - 3.5. Tereny zieleni urządzonej i tereny sportowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU, US**.
 - 3.6. Tereny plaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**.
 - 3.7. Tereny pola namiotowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTP**.
 - 3.8. Teren użytku ekologicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**.
 - 3.9. Tereny tras komunikacyjnych:
 - drogi główne wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,
 - drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.
 - 3.10. Teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.
 - 3.11. Teren parkingu i kempingu dla karawaningu.
 - 3.12. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:
 - trafostacja, oznaczona na rysunku planu symbolem **EE**,
 - przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**.
4. Tereny, o których mowa w pkt. 3 do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu mogą pełnić dotychczasową funkcję.
5. Na terenach, o których mowa w pkt. 3 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne wraz z warunkami tego dopuszczenia.

6. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
7. Obowiązującymi ustaleniami zmiany są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 7.1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania ,
 - 7.2. oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 7.3. oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z uwagi na ochronę wód jeziora Węgorzyno.
8. Trasy przebiegów projektowanej sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczenia projektowanych dróg.
9. Podziały wewnętrzne na działki dla zabudowy letniskowej (symbol UTI i UTI/U) oraz ośrodków kempingowych (symbol UT0), są orientacyjne - do uściślenia w koncepcji zagospodarowania terenu.

§ 3

Przepisy szczegółowe

Ustala się następujące warunki zabudowy:

1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne:

- 1.1. Wyznacza się tereny określone symbolem UTL - pod zabudowę letniskową.

Ustala się:

- wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, do 7,5 m dach dwuspadowy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% pow. działki,
- minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- minimalny front działki - 25 m,
- linia zabudowy - 10 m od drogi zewnętrznej i linii kolejowej i 5 m od drogi wewnętrznej dojazdowej,
- zabudowa trwała o wysokim standardzie.

- 1.2. Wyznacza się tereny określone symbolem UTL/U - pod zabudowę letniskową z usługami w zakresie handlu i gastronomii.

Ustala się:

- wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, do 7,5 m dach dwuspadowy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% pow. działki,

- minimalny front działki - 25 m,
- linia zabudowy: 10 m od drogi głównej i dojazdowej,
- pomieszczenia usługowe zlokalizować w parterze, dostęp do usług z drogi wewnętrznej dojazdowej,
- zabudowa trwała o wysokim standardzie.

1.3. Wyznacza się tereny, określone symbolem **UTH** pod usługi hotelowo-pensjonatowe.

Ustala się:

- wysokość zabudowy obiektu typu hotel-pensjonat do 2,5 kondygnacji - do 9 m, wysoki dach,
 - obiekt o wysokim standardzie i walorach architektonicznych, drobnym podziale bryły wkomponowany w teren,
 - zakaz realizacji zabudowy wierzchołka wzniesienia,
 - powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni działki,
 - linia zabudowy minimum 5 m od drogi lokalnej i 10 m od działek sąsiednich,
- Dopuszcza się lokalizację domków kempingowych na stoku, od strony jeziora, wysokość zabudowy 3,5 m, wysokie dachy.

1.4. Wyznacza się tereny, określone symbolem **UTO** pod ogólnodostępne ośrodki kempingowe.

Ustala się:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % pow. działki,
- wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji do 7,5 m, wysokie dachy,
- zabudowa trwała o wysokim standardzie,
- obiekty o drobnym podziale brył wkomponowane w teren,
- linia zabudowy minimum 10 m od drogi wewnętrznej głównej i działek letniskowych i 5 m od drogi dojazdowej.

1.5. Wyznacza się tereny, określone symbolem **ZU, US** pod zieleń urządzoną i tereny sportowe:

boiska sportowe, place zabaw.

Dopuszcza się lokalizację małej architektury, punktów widokowych.

- 1.6. Wyznacza się tereny, określone symbolem **UT** jako tereny plażowe.
Ustala się:
- pas przybrzeżny minimum 50 m jako ogólnodostępny,
 - zakaz grodzenia terenu,
 - zakaz parkowania,
 - wyznaczyć i urządzić przejścia piesze do wody.
- Dopuszcza się lokalizację: - pomostów na przedłużeniu przejść pieszych,
- lokalizację placów zabaw,
- urządzeń obsługi plaży.
- 1.7. Wyznacza się tereny, określone symbolem **UTP** pod pole namiotowe.
Ustala się:
- wyposażenie pola namiotowego powinno odpowiadać najwyższemu standardom.
- 1.8. Wyznacza się tereny, określone symbolem **UE** jako tereny użytku ekologicznego - do zachowania bez przekształceń.
- 1.9. Wyznacza się tereny, określone symbolem **KS** pod parking.
Wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż granicy działki.
- 1.10. Wyznacza się tereny, określone symbolem **KS, U** pod parking i kemping dla karawaningów.
Przewidzieć miejsca postojowe dla autokarów. Wprowadzić zieleń izolacyjną od parkingu.
Dopuszcza się wjazd na teren działki z drogi zewnętrznej.
- 1.11. Wyznacza się tereny, określone symbolem **EE** pod lokalizację stacji trafo.
- 1.12. Wyznacza się tereny, określone symbolem **NO** pod przepompownię ścieków.
Zasięg uciążliwości przepompowni winien znaleźć się w granicach działki.
Wprowadzić zieleń izolacyjną wokół działki.

2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

2.1. Teren objęty opracowaniem znajduje się w otulinie Ińskiego Parku Krajobrazowego.

Obowiązują ograniczenia i zakazy zawarte w opracowanym Planie Ochrony Ińskiego Parku Krajobrazowego.

2.2. Ustala się dla terenów objętych zmianami planu:

- zakaz realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- zachowanie istniejącego drzewostanu lub jego wymiana,
- zachowanie istniejącej konfiguracji terenu,
- wzbogacenie środowiska poprzez wprowadzenie zieleni na tereny działek,
- zakaz realizacji zabudowy kubaturowej w paśmie 100 m wzdłuż brzegu jeziora,
- pas przybrzeżny o szerokości min. 50 m zachować jako ogólnodostępny, zakaz grodzenia terenu,
- ograniczenie wysokości zabudowy do 2,5 kondygnacji, zalecane wysokie dachy,
- obiekty o wysokim standardzie winny być wkomponowane w teren, zakaz zabudowy wierzchołków wzniesień.

2.3. Istniejący użytek ekologiczny - do zachowania bez przekształceń.

2.4. Na terenie opracowania znajduje się stanowisko archeologiczne VIII - ograniczonej ochrony konserwatorskiej.

Ustala się:

- uzgodnienie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
- w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem min. dwu tygodniowym;
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby i ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

3. Ustalenia w zakresie komunikacji.

- 3.1. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe wewnętrzne symbolami:
KG - droga wewnętrzna główna - szer. w liniach rozgraniczających 12 m,
KD - droga wewnętrzna dojazdowa - szer. w liniach rozgraniczających 10 m,
 - ciągi piesze - szer. w liniach rozgraniczających - min. 3 m.
- 3.2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 5 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych dojazdowych;
 - 10 m od linii rozgraniczenia:
 - drogi zewnętrznej,
 - drogi wewnętrznej głównej,
 - drogi dojazdowej dla działek z usługami,
 - 20 m od linii rozgraniczenia terenów kolejowych.
- 3.3. Ustala się:
 - zabezpieczyć miejsca parkingowe na terenach poszczególnych działek,
 - przewidzieć miejsca dla autobusów na projektowanym parkingu (**KS, U**).

4. Ustalenia w zakresie inżynierii.

- 4.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia w Węgorzynie,
 - przyłączenie nowych obiektów na warunkach dysponenta sieci;
 - budowę awaryjnych studni publicznych zgodnie z Zarządzeniem nr 2 MGPiB z dnia 21.09.1995r., poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym;
 - budowę hydrantów p.poż. na głównej magistrali wodociągowej.
- 4.2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną grawitacyjno-tłoczną kanalizacją poprzez projektowaną przepompownię do istniejącej kanalizacji i oczyszczalni ścieków w Węgorzynie;
 - wody opadowe z głównych ciągów komunikacyjnych odprowadzone będą projektowaną kanalizacją deszczową do rowu melioracyjnego i jeziora Węgorzyno;
 - wyloty kolektorów deszczowych wyposażyć w urządzenia podczyszczające.

Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych.

- 4.3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie obszaru opracowania z projektowanej stacji transformatorowej typu miejskiego 15/0,4 kV;
 - zasilanie stacji 15/0,4 kV projektowaną linią napowietrzną 15 kV od istniejącej linii napowietrznej;
 - zasilanie poszczególnych obiektów na poziomie niskich napięć linią kablową w ciągach komunikacyjnych;
 - wprowadza się oświetlenie ciągów komunikacyjnych zasilaniem kablowym.
- 4.4. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
- miejski system gromadzenia odpadów z wywożeniem na wysypisko gminne.
- Zaleca się wprowadzenie systemu segregacji odpadów „u źródła”.
- 4.5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zasilanie obszaru projektowanym gazociągiem średniego ciśnienia;
 - zasilanie obiektów poprzez reduktory naścienne.
- Do czasu realizacji gazociągu przewodowego - zasilanie w gaz bezprzewodowy.
- 4.6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- obsługa terenu poprzez istniejącą centralę w Węgorzynie projektowanymi kablami doziemnymi;
 - obszar opracowania znajduje się w zasięgu telefonii komórkowej.
- 4.7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne źródła ciepła.
Zaleca się paliwa najmniej uciążliwe dla otoczenia.
5. Dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze 1,28 ha gruntów rolnych klasy IV A, pochodzenia mineralnego, na funkcje turystyczne.

§ 4

Przepisy końcowe

1. Uchyła się uchwałę Rady Miejskiej w Węgorzynie nr IX/33/94 z dnia 29.11.1994r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Węgorzyno, na obszarze objętym niniejszą zmianą.

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:
 - dla zabudowy letniskowej - 30 %,
 - dla zabudowy letniskowej z usługami - 30%,
 - dla ośrodków kempingowych - 30%,
 - dla terenu pola namiotowego - 15%,
 - dla terenów ogólnodostępnych (komunikacja, zieleń, plaża) i terenów lokalizacji infrastruktury technicznej (stacja trafo, przepompownia) - 0%.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Węgorzynie.

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

POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM BEZ ZASTRZEŻEN

mgr Roman Janit
RADCA PRAWNY

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr inż. Zbigniew Sobczyk