

Poz. 997

UCHWAŁA NR XXXIII/226/06
Rady Miejskiej w Reczu
z dnia 23 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Nętkowo.

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 ze zm.) Rada Miejska w Reczu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/184/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r. Rady Miejskiej w Reczu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Nętkowo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Recz zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Reczu Nr IX/51/03 z dnia 9 lipca 2003 r.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,74 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium;
- 3) załącznik nr 3 - określenie rozstrzygnięcia uwag do planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Przedmiotem planu jest całościowe opracowanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) podziały na działki budowlane.

§ 3. 1. Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzania wszelkich budynków, z pominięciem należących do nich loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków: schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń;
- 2) obiektach obsługi technicznej - należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni gminnej oraz inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;

5) wysokość budynku - należy przez to rozumieć mierzoną w pionie odległość od poziomu terenu, przy najniższej położonym wejściu do budynku do kalenicy dachu.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem - 1-MW;
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem - 02-KDD.

§ 5. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wprowadza się ustaleń ogólnych. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych: 1- MW i 02-KDD zawiera dział ustalenia szczegółowe.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1- MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) funkcja dopuszczalna - usługi wbudowane w budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni nie przekraczającej norm określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych w granicach terenu elementarnego 1-MW,
 - c) ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zieleni urządzonej;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu elementarnego 1-MW wskazuje się strefę „K” ochrony zabytkowego założenia zieleni komponowanej parku dworskiego z początku XIX wieku,
 - b) w granicach strefy „K” ochrony zabytkowego założenia zieleni komponowanej parku dworskiego z początku XIX wieku ustala się:
 - zachowanie historycznych granic założenia zieleni komponowanej parku dworskiego z początku XIX wieku,
 - utrzymanie integralności zespołu parkowego, poprzez uwzględnianie historycznych elementów krajobrazu urządzonego w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych,
 - rewitalizację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, poprzez np. uzupełnianie, w miarę możliwości, ubytków w zadrzewieniu tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych,
 - lokalizację nowych obiektów kubaturowych, przy odpowiednim wkomponowaniu w układ historycznego założenia zieleni komponowanej, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc lokalizacji dawnej zabudowy folwarcznej,
 - zakaz wycinki drzew będących elementami zabytkowego założenia zieleni komponowanej z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej można realizować w granicach terenu elementarnego 1-MW w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego,
 - b) w granicach terenu elementarnego 1-MW ustala się zakaz realizacji wszelkich tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) w granicach terenu elementarnego 1-MW dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków plastycznych na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia pojedynczego znaku, reklamy nie przekroczy 3 m², ustalenia te nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;

- 4) ustalenia dotyczące parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.8,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy funkcji podstawowej - 2 kondygnacje,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy funkcji podstawowej - 10 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 m,
 - g) dachy - dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - h) pokrycie dachu dla dachów spadzistych - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze dachówki ceramicznej,
 - i) elewacje zewnętrzne - tynki w kolorach pastelowych,
 - j) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać ujednolicony kształt dachu oraz wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
 - k) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) ustala się podziały zgodne z rysunkiem planu;
- 6) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna - dojazd z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej O2-KDD zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - ustala się minimum dwa miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego niniejszym planem miejscowym za pomocą istniejącej sieci kanalizacyjnej o parametrach Ø 200 mm i przebiegu wskazanym na rysunku planu,
 - ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach działki budowlanej;
 - b) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - zasilanie w wodę z istniejącego wodociągu o parametrach Ø 75 mm i przebiegu wskazanym na rysunku planu,
 - dopuszcza się lokalizowanie awaryjnych studni głębinowych na zasadach obowiązujących w gminie;
 - c) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV - Nętkowo PGR S - 3081 zlokalizowanej poza granicami opracowania,
 - sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna,
 - ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w pobliżu przebiegu linii napowietrznych SN w obszarze objętym planem,
 - w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy,
 - zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV;
 - d) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
 - wprowadza się obowiązek posiadania zbiorowego lub indywidualnego źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - w przypadku rozbudowy sieci gazowych na terenie gminy Recz docelowo ustala się podłączenie terenu objętego planem do projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług;
 - e) telekomunikacja - ustala się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej i jej rozbudowę według potrzeb,
 - f) ustala się, że gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Recz;

- 8) sposób tymczasowego zagospodarowania terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

§ 7. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem O2- KDD:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy drogi dojazdowej - kategoria drogi - droga gminna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych w granicach terenu elementarnego O2-KDD;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu elementarnego O2-KDD wskazuje się strefę „K” ochrony zabytkowego założenia zieleni komponowanej parku dworskiego z początku XIX wieku,
 - b) w granicach strefy „K” ochrony zabytkowego założenia zieleni komponowanej parku dworskiego z początku XIX wieku ustala się:
 - zachowanie historycznych granic założenia zieleni komponowanej parku dworskiego z początku XIX wieku,
 - utrzymanie integralności zespołu parkowego, poprzez uwzględnianie historycznych elementów krajobrazu urządzonego w zagospodarowaniu terenu,
 - rewaloryzację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, poprzez np. uzupełnianie, w miarę możliwości, ubytków w zadrzewieniu tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych,
 - zakaz wycinki drzew będących elementami zabytkowego założenia zieleni komponowanej z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej można realizować w granicach terenu elementarnego O2-KDD w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego,
 - b) w granicach terenu elementarnego O2-KDD ustala się zakaz realizacji wszelkich tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) w granicach terenu elementarnego O2-KDD zabrania się lokalizowania wszelkich nośników reklamowych i znaków plastycznych za wyjątkiem gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) ustalenia dotyczące parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
 - b) wzdłuż pasa drogowego, należy wykonać chodniki o szerokości minimum 1,5 m;
- 6) warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu elementarnego (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach działki drogowej,
 - b) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV - Nętkowo PGR S - 3081 zlokalizowanej poza granicami opracowania,
 - sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna,
 - w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy,
 - zakazuje się lokalizowania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV;
 - c) ustala się, że gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Recz,
 - d) zaopatrzenie w pozostałe media nie jest wymagane;

- 8) sposób tymczasowego zagospodarowania terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

DZIAŁ III

Rozdział I

Ochrona gruntów rolnych

§ 7. Na obszarze objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych B-RIVa klasy bonitacyjnej pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 0,65 ha.

Rozdział II

Postanowienia końcowe

§ 8. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrz Recza.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Recz.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Dobrzaniecki

Załączniki do uchwały Nr XXXIII/226/06
Rady Miejskiej w Reczu
z dnia 23 lutego 2006 r. (poz. 997)

Załącznik nr 1

