



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 9 lutego 2012 r.

Poz. 297

UCHWAŁA NR XIV/89/11 RADY GMINY W PRZYBIERNOWIE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 53/8, 61/2, 67/2, 68/2, 69, 70, 72/2 i 72/7 w Przybiernowie, obręb Przybiernów 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu 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; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32, poz. 159) Rada Gminy w Przybiernowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/44/11 z dnia 25 maja 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar działek nr 53/8, 61/2, 67/2, 68/2, 69, 70, 72/2 i 72/7, obręb Przybiernów 1 w Gminie Przybiernów, po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów, przyjętego uchwałą Nr XXX/225/02 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 27 marca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów i uchwałą Nr XII/87/11, Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 53/8, 61/2, 67/2, 68/2, 69, 70, 72/2 i 72/7 w Przybiernowie, obręb Przybiernów 1.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 4,6201 ha, składający się z działek o nr ewidencyjnych: 53/8, 61/2, 67/2, 68/2, 69, 70, 72/2 i 72/7 w obrębie geodezyjnym Przybiernów 1, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik 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 - wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przybiernów - tekst jednolity;
- 3) załącznik nr 2a - - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów, dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
- 4) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
- 5) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele Miejsca Obsługi Podróżnych kat. III o funkcji wypoczynkowo-usługowej (MOP III) z towarzyszącą infrastrukturą, zielenią i usługami gastronomii oraz obiektem noclegowym w formie motelu - inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na 3 tereny elementarne - strefy funkcjonalne, określone liniami rozgraniczającymi:

- 1) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu;
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczególne obowiązują na obszarze terenu elementarnego.

3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar usytuowania zabudowy;
- 2) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykonanym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę: obrys parteru, jeżeli jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się:
 - powierzchnie występujących w obrębie przyziemia elementów budynku: prześwity, przejścia i przejazdy bramowe, ganki, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
 - powierzchnię obiektów pomocniczych: budynki gospodarcze, garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu,
 - powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych,
 - powierzchni nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów, oczek wodnych i elementów małej architektury;
- 3) wysokość zabudowy - wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź z biegu połaci dachowych, a w przypadku stosowania dachów płaskich - do najwyższego punktu pokrycia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1KD.S - teren projektowanej drogi publicznej głównej (drogi ekspresowej S3)
- 2) 2KS,EE - teren Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) z obiektem stacji transformatorowej
- 3) 3KS, ZN - teren Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) - tereny zieleni naturalnej;
- 4) 4KS(UG) - teren Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) - obiekt gastronomii
- 5) 5KS(UT) - teren Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) - obiekty higieniczno-sanitarne, motel i rekreacja

2. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 4. 1. Teren MOP znajduje się w obszarze pasa drogowego projektowanej drogi ekspresowej S-3.

2. Fizyczne powiązanie terenu objętego niniejszym planem miejscowym z siecią dróg publicznych odbywa się poprzez drogę krajową Nr 3 (istniejącą) i projektowaną - S3.

3. Obsługa komunikacyjna obiektów i urządzeń wchodzących w skład MOP poprzez wewnętrzne drogi manewrowe.

4. Ustala się zakaz obsługi terenów przyległych przez drogi manewrowe MOP.

5. Ustala się nakaz trwałego ogrodzenia terenu MOP. Ogrodzenie wys. 2,20 m z siatki stalowej ocynkowanej na słupkach stalowych.

6. Dopuszcza się podłączenia dla celów gospodarczo-technicznych i ppoż. z drogi gminnej (ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2) pod warunkiem braku ich połączenia z drogami manewrowymi MOP.

7. Dla całości MOP ustala się następujący program parkingowy:

- 1) samochody ciężarowe - 30 stanowisk postojowych
- 2) autobusy - 6 stanowisk
- 3) samochody osobowe 120 stanowisk (w tym 5 dla samochodów osób niepełnosprawnych)
- 4) stanowisko kontroli technicznej i ważenia pojazdów - 1 stanowisko
- 5) samochody z ładunkami niebezpiecznymi - 3 stanowiska Rozmieszczenie programu parkingowego w poszczególnych terenach elementarnych wg ustaleń szczegółowych.

§ 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, podłączonej do sieci komunalnej w miejscowości Przybiernów:

- 1) doprowadzenie wody z miejscowości Przybiernów, od istniejącej sieci ułożonej w ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2 (poza obszarem planu);
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej w obrębie zainwestowania.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć podłączoną do istniejącej sieci komunalnej w kierunku miejscowości Przybiernów do oczyszczalni ścieków;

2) odprowadzenie wód opadowych:

a) z dachów obiektów do gruntu;

b) dla pozostałych ścieków przewiduje się zastosowanie trzech systemów kanalizacji deszczowej dla ścieków:

- silnie zanieczyszczonych węglowodorami ropopochodnymi - poprzez separatory koalescencyjne substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do istniejących rowów melioracyjnych poza obszarem opracowania;
- o niewielkim zanieczyszczeniu - bezpośrednio do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do istniejących rowów melioracyjnych poza obszarem opracowania;
- szczególnych - wymagających neutralizacji. Ścieki ze stanowiska postojowego dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne odprowadzać do szczelnego zbiornika o poj. min. 60 m³ z możliwością przeprowadzenia w nim neutralizacji w przypadku gdy zajdzie taka konieczność. W przypadku zagrożenia skażeniem środowiska ścieki ze zbiornika usuwać beczkowozami i wywozić do utylizacji.

3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w systemie miejskim - po wstępnej segregacji gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania.

4. Zasilanie elektroenergetyczne obiektów projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 0,4 kV z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zasilanej z istniejącej elektroenergetycznej linii 15 kV, zlokalizowanej wzdłuż drogi gminnej (ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2) - poza obszarem opracowania.

5. Zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania, z zastosowaniem alternatywnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa ciekłe, gaz płynny, energia elektryczna, inne.

6. Obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania z istniejącej sieci teletechnicznej z miejscowości Przybiernów położonej w sąsiadującej drodze gminnej (ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2) - poza obszarem opracowania,

§ 6. Na obszarze opracowania brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia ekologiczne:

1. Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Goleniowska”, kod obszaru PLB 320012, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie, z uwagi na położenie południowego fragmentu planu na skraju wyznaczonego obszaru Natura 2000.

2. Na ustalenia planu mają ponadto wpływ wykazane w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego stwierdzone w pobliżu stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt.

3. W związku z powyższym wprowadza się w ustaleniach szczegółowych procedury i zasady postępowania dające gwarancję minimalizacji negatywnego wpływu działalności inwestycyjnej i użytkowania terenu na stan środowiska naturalnego.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. Dla terenu elementarnego o symbolu 1KD.S - teren projektowanej drogi publicznej, drogi ekspresowej S3 (inwestycja celu publicznego) o powierzchni 0,3927 ha (w granicach planu) obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) pas zieleni o szerokości 8,00 - 12,00 m w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) w obrębie pasa zieleni dopuszcza się realizację rowu przydrożnego zbierającego wody opadowe zgodnie z projektem budowlanym modernizacji drogi;
- 3) realizacja jednego zjazdu i jednego wyjazdu z MOP (jezdnie o jednym pasie ruchu o szerokości 6,00 m);
- 4) orientacyjne punkty włączenia pokazano na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu zgodnie z projektem budowlanym modernizacji Drogi Krajo-wej Nr 3 do parametrów drogi ekspresowej;
- 6) dopuszcza się realizację elementów.
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych
- 8) wzdłuż zewnętrznych krawędzi jezdni bariery energochłonne prefabrykowane wg proj. budowlanych modernizacji drogi;
- 9) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzeń w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej z uwzględnieniem zachowania odpowiedniej widoczności.

2. Zasady parcelacji Po wydzieleniu działki zakaz podziału terenu na cele niezgodne z planem

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) w trakcie realizacji inwestycji (przebudowy) glebę i humus należy gromadzić w pryzmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych prefabrykowanymi korytami przydrożnymi

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni jezdnych poprzez separatory, do drenażu rozsączającego lub do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sygnalizacji i sterowania ruchem zgodnie z projektem budowlanym drogi;
- 2) realizacja ew. sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci energetycznej i teletechnicznej do terenu elementarnego 2KS,EE.

§ 9. Dla terenu elementarnego o symbolu 2KS,EE z przeznaczeniem na tereny Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP III) o powierzchni 1,4738 ha, obejmującego lokalizację stacji paliw i urządzeń towarzyszących myjni samochodów osobowych, oraz stacji transformatorowej obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu

- 1) Program zagospodarowania obejmuje:
 - a) obiekt stacji paliw,
 - b) parkingi samochodów osobowych, autokarów i samochodów ciężarowych,
 - c) drogi manewrowe,
 - d) chodniki oraz chodnik pod śmietnik,
 - e) stanowisko zrzutu ścieków z autokarów,
 - f) stanowiska postojowe dla samochodów ciężarowych przewożących materiały niebezpieczne,
 - g) stanowisko kontroli technicznej i ważenia pojazdów,
 - h) stacja transformatorowa 15/0,4 kV
- 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu i usług gastronomii w obiekcie stacji paliw

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu:
 - w odległości 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi ekspresowej S3 - (40,0 m od wewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S3);
 - w odległości 5,00-7,00 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej, ul. Bolesława Chrobrego (12,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni);
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;
 - 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m;
 - 6) dachy dowolne:
 - a) przestrzenne o kątach nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$ lub
 - b) płaskie;
 - c) w przypadku zastosowania dachów przestrzennych zastosować pokrycia dachówko-podobne w kolorze grafitowym;
 - 7) kolorystyka elewacji stacji paliw utrzymana w stylu właściwym dla sieci operatora;
 - 8) wolnostojąca stacji transformatorowej kontenerowej lub typu miejskiego 15/04 kV:
 - a) powierzchnia zabudowy do 6,0 m²,
 - b) wysokość zabudowy do 4,0 m,
 - c) dach dowolny: przestrzenne o kątach nachylenia połaci min. 35° lub płaski,
 - d) w przypadku zastosowania dachów przestrzennych zastosować pokrycia dachówko-podobne w kolorze grafitowym;
 - e) kolorystyka elewacji biała lub jasna - pastelowa
 - 9) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego nośnika (totemu) reklamowego sieci stacji paliw o wysokości do 20,0 m;
 - 10) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzać w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;
 - 11) szpaler zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z drogą gminną (ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2)
 - 12) w razie konieczności dopuszcza się realizację przepompowni ścieków lub małej oczyszczalni ścieków
 2. Zasady parcelacji: po wydzieleniu terenu określonego liniami rozgraniczenia ustala się zakaz podziału.
 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni terenu;
 - 2) w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w przyzmacach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
 - 3) obowiązuje realizacja, stosownych do aktualnych możliwości technologicznych, zabezpieczeń instalacji i zbiorników przed przedostaniem się do gruntu substancji ropopochodnych;
 - 4) obowiązuje ujęcie wód opadowych i roztopowych w szczelne systemy kanalizacyjne oraz wykonanie szczelnych nawierzchni utwardzonych, wyposażonych w wewnętrzny system kanalizacyjny;
 - 5) konieczne prowadzenie systematycznego monitoringu lokalnego stacji paliw i jej otoczenia, w tym stałego monitoringu szczelności urządzeń stacji oraz jakości składu wód podziemnych;
 - 6) inwestycja polegająca na budowie stacji paliw, zawierającej instalacje do magazynowania i dystrybucji produktów naftowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
 - 7) realizacja stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych przewożących materiały niebezpieczne, a także obiektu oczyszczalni lub przepompowni ścieków zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazd na teren i wyjazd na projektowaną drogę ekspresową S 3 - drogę krajową Nr 3 w rejonie oznaczonym na rysunku planu;
 - 2) dojazd do poszczególnych obiektów i urządzeń na terenie poprzez wewnętrzne drogi manewrowe;
 - 3) na terenie zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości wg wskaźników:
 - a) samochody ciężarowe - 30 stanowisk,
 - b) autobusy - 1 stanowisko,
 - c) samochody osobowe - 30 stanowisk (w tym 2 dla samochodów osób niepełnosprawnych),

- d) samochody z ładunkiem niebezpiecznym - 3 stanowiska,
- e) stanowisko kontroli technicznej - 1 stanowisko.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną; odprowadzenie wód opadowych, poprzez separatory, do projektowanej kanalizacji deszczowej zgodnie z ustaleniem ogólnym § 5 ust. 2 pkt 2;
- 3) zasilanie elektroenergetyczne obiektów z projektowanej, zlokalizowanej w rejonie oznaczonym na rysunku planu, stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 4) zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania;
- 5) w obrębie MOP projektowany przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowa Ø100 mm;
 - b) kanalizacji sanitarnej Ø200 mm;
 - c) dopuszczalnej kanalizacji tłocznej Ø50 mm;
 - d) kanalizacji deszczowej Ø250 mm;
 - e) elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV;
 - f) teletechniczna.

§ 10. Dla terenu elementarnego o symbolu 3KS, ZN z przeznaczeniem na tereny Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP III) i zieleni naturalnej o powierzchni 0,1886 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu

- 1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy w rejonie wskazanym na rysunku planu - zieleń naturalna, z uwzględnieniem ust. 5.
- 2) w pozostałej części terenu obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 4) dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg manewrowych pomiędzy częściami MOP oraz części programu parkingowego na obszarze wskazanym w ust. 2.

2. Zasady parcelacji: Ustala się zakaz podział terenu.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 70% powierzchni terenu elementarnego
- 2) w trakcie realizacji inwestycji (przebudowy) glebę i humus należy gromadzić w przyzmacach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez separator olejów i smarów;
- 4) obowiązuje zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem działań pielęgnacyjnych i cięć sanitarnych;
- 5) w części wskazanej w ust. 2. w ciągu rowu melioracyjnego stanowiącego lokalny korytarz ekologiczny, zrealizować przepust ekologiczny parametrach uzgodnionych z RDOŚ w ramach postępowania środowiskowego.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: Dostęp do terenu wewnętrznymi drogami manewrowymi. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla uzupełnienia bilansu mp dla całego MOP.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się realizację sieci wewnętrznej infrastruktury technicznej MOP

§ 11. Dla terenu elementarnego o symbolu 4KS(UG) z przeznaczeniem na obiekt gastronomiczny i zespół parkingowy, o powierzchni 0,8210 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) Program zagospodarowania obejmuje:
 - a) obiekt gastronomiczny,
 - b) parkingi samochodów osobowych i autokarów,
 - c) drogi manewrowe,
 - d) chodniki dla pieszych oraz chodnik pod śmietnik;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu:
 - w odległości 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi ekspresowej S3 - (40,0 m od wewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S3);
 - w odległości 5,00-7,00 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej, ul. Bolesława Chrobrego (12,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni);
- 3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m;
- 5) dachy dowolne:
 - a) przestrzenne o kątach nachylenia połąci $30 \div 35^\circ$ lub
 - b) płaskie;
 - c) w przypadku zastosowania dachów przestrzennych zastosować pokrycia dachówkopodobne w kolorze grafitowym;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego nośnika (totemu) reklamowego sieci gastronomicznej o wysokości do 20,00 m;
- 7) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzeń w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;
- 8) szpaler zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z drogą gminną (ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2)
- 9) w razie konieczności dopuszcza się realizację przepompowni ścieków.
 2. Zasady parcelacji: po wydzieleniu terenu określonego liniami rozgraniczenia ustala się zakaz podziału.
 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni terenu;
 - 2) w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w przyzmacach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
 - 3) obowiązuje realizacja, stosownych do aktualnych możliwości technologicznych, zabezpieczeń instalacji i zbiorników przed przedostaniem się do gruntu substancji ropopochodnych;
 - 4) obowiązuje ujęcie wód opadowych i roztopowych w szczelne systemy kanalizacyjne oraz wykonanie szczelnych nawierzchni utwardzonych, wyposażonych w wewnętrzny system kanalizacyjny;
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zjazd na teren i wyjazd na projektowaną drogę ekspresową S 3 - drogę krajową Nr 3 w rejonie oznaczonym na rysunku planu;
 - 2) dojazd do poszczególnych obiektów i urządzeń na terenie poprzez wewnętrzne drogi manewrowe;
 - 3) na terenie zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości wg wskaźników:
 - a) autobusy - 5 stanowisk,
 - b) samochody osobowe - 70 stanowisk (w tym 2 dla samochodów osób niepełnosprawnych),
 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną
 - 3) odprowadzenie wód opadowych, poprzez separatory, do projektowanej kanalizacji deszczowej zgodnie z ustaleniem ogólnym § 5 ust. 2 pkt 2;
 - 4) zasilanie elektroenergetyczne obiektów z projektowanej, zlokalizowanej w rejonie oznaczonym na rysunku planu, stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania;
 - 6) W obrębie MOP projektowany przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowa \varnothing 100 mm;
 - b) kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 mm;
 - c) dopuszczalnej kanalizacji tłocznej \varnothing 50 mm;
 - d) kanalizacji deszczowej \varnothing 250 mm;
 - e) elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV;
 - f) teletechniczna.

§ 12. Dla terenu elementarnego o symbolu 5KS(UT) z przeznaczeniem na cele Miejsca Obsługi Podróżnych kat. III (zawierającego obiekt noclegowy w formie motelu i budynek sanitariatów oraz strefę wypoczynku) o powierzchni 1,7440 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) Program zagospodarowania obejmuje:
 - a) obiekt noclegowy w formie motelu,
 - b) obiekt sanitariatu
 - c) strefę wypoczynku tj. teren zielony wyposażony w miejsca piknikowe zadaszone, ławki, budki telefoniczne, miejsce zabaw dla dzieci, punkty czerpania wody pitnej, hydraty dla potrzeb Straży Pożarnej, zbiornik wodny pełniący funkcję zbiornika ppoż., ciągi pieszce utwardzone;
 - d) parkingi samochodów osobowych,
 - e) drogi manewrowe,
 - f) chodniki dla pieszych oraz chodnik pod śmietnik (kontener),
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu:
 - w odległości 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi ekspresowej S3 - (40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S3);
 - w odległości 5,00-7,00 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej, ul. Bolesława Chrobrego (12,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy;
- 5) budynek motelu:
 - a) min. 20 miejsc noclegowych
 - b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,00 m;
 - c) dachy dowolne: przestrzenne o kątach nachylenia połąci $30 \div 35^\circ$ lub płaskie;
 - d) w przypadku zastosowania dachów przestrzennych zastosować pokrycia dachówkopodobne w kolorze grafitowym;
 - e) elewacje w kolorach pastelowych zharmonizowane z obiektem gastronomicznym na terenie elementarnym 4KS(UG)
- 6) budynek sanitariatów:
 - a) część dla kobiet:
 - min. 6 oczek toaletowych,
 - min. 6 umywalek,
 - kabina natryskowa,
 - kabina higieny osobistej.
 - b) część dla mężczyzn:
 - min. 4 oczka toaletowe,
 - min. 4 pisuary,
 - min. 6 umywalek,
 - 2 kabiny natryskowe
 - c) toaleta dla osoby niepełnosprawnej.
 - d) wysokość zabudowy 1 kondygnacja - do 6,00 m
 - e) dachy dowolne: przestrzenne o kątach nachylenia połąci $30 \div 35^\circ$ lub płaskie;
 - f) elewacje w kolorach pastelowych zharmonizowane z obiektem gastronomicznym na terenie elementarnym 4KS(UG)
- 7) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzić w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;
- 8) wprowadzić szpaler zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z drogą gminną (ul. Bolesława Chrobrego - dz. nr 107/2) oraz od strony południowej wzdłuż drogi gruntowej na dz. nr 71 i granicy gospodarstwa na dz. nr 72/8;
- 9) w razie konieczności dopuszcza się realizację przepompowni ścieków

2. Zasady parcelacji: po wydzieleniu terenu określonego liniami rozgraniczenia ustala się zakaz podziału.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 60% powierzchni terenu;
- 2) w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w przyzmacach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 3) obowiązuje realizacja, stosownych do aktualnych możliwości technologicznych, zabezpieczeń instalacji i zbiorników przed przedostaniem się do gruntu substancji ropopochodnych;
- 4) obowiązuje ujęcie wód opadowych i roztopowych w szczelne systemy kanalizacyjne oraz wykonanie szczelnych nawierzchni utwardzonych, wyposażonych w wewnętrzny system kanalizacyjny;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) zjazd na teren i wyjazd na projektowaną drogę ekspresową S 3 - drogę krajową Nr 3 w rejonie oznaczonym na rysunku planu;
- 2) dojazd do poszczególnych obiektów i urządzeń na terenie poprzez wewnętrzne drogi manewrowe;
- 3) na terenie zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości wg wskaźników: samochody osobowe - 20 stanowisk (w tym 1 dla samochodu osoby niepełnosprawnej),

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną
- 3) odprowadzenie wód opadowych, poprzez separatory, do projektowanej kanalizacji deszczowej zgodnie z ustaleniem ogólnym § 5 ust. 2 pkt 2;
- 4) zasilanie elektroenergetyczne obiektów z projektowanej, zlokalizowanej w rejonie oznaczonym na rysunku planu, stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 5) zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania;
- 6) W obrębie MOP projektowany przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowa Ø 100 mm;
 - b) kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm;
 - c) dopuszczalnej kanalizacji tłocznej Ø 50 mm;
 - d) kanalizacji deszczowej Ø 250 mm;
 - e) elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV;
 - f) teletechniczna.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 14. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie 3,04 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym: 0,23 ha gruntów klasy R IVb i 1,95 ha gruntów klasy R V. Dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy RIVb o powierzchni mniejszej niż 1,0 ha, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) nie jest wymagane uzyskanie zgody właściwego organu - Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolu: 2KS,EE - 15%;
- 2) dla terenów o symbolu: 4KS(UG) oraz 5KS(UT) - 15%;
- 3) dla terenów o symbolach: 1KD.S i 3KS,ZN - 0%.

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przybiernów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Przybiernów.

Przewodniczący Rady

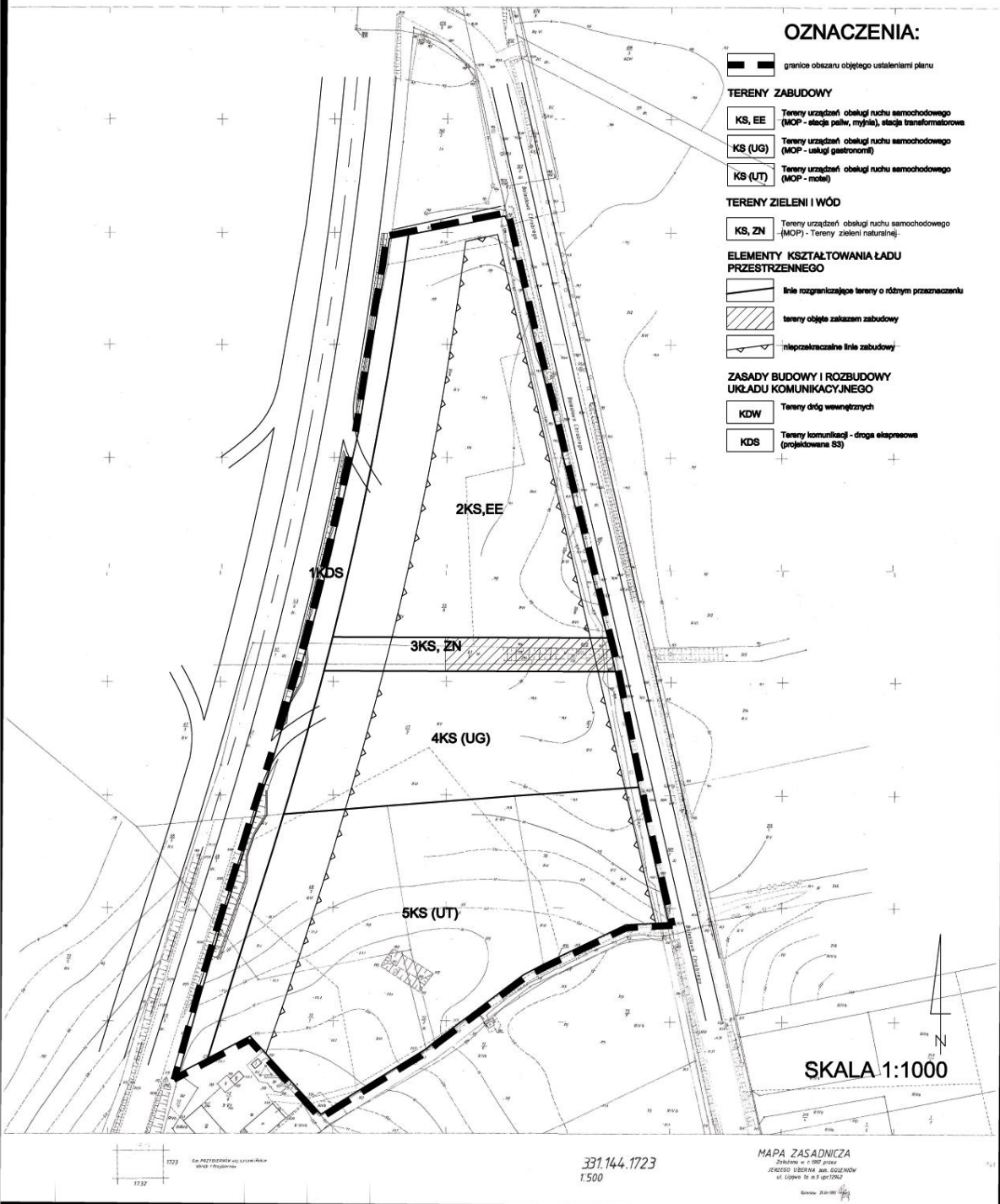
Ryszard Kazanowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/89/11
 Rady Gminy w Przybiernowie
 z dnia 29 grudnia 2011 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK 53/8, 61/2, 67/2, 68/2, 69, 70, 72/2 i 72/7 W PRZYBIERNOWIE, OBRĘB PRZYBIERNÓW 1

Gm. PRZYBIERNÓW woj. szczecińskie

355/97



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/89/11
Rady Gminy w Przybiernowie
z dnia 29 grudnia 2011 r.

**Wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Przybiernów - tekst jednolity**
(Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XII/87/11 Rady Gminy Przybiernów z dnia 22 listopada 2011 r.)

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I WYTYCZNE SZCZEGÓŁOWE

Tereny urzędzeń obsługi ruchu samochodowego (MOP)

- funkcja podstawowa – *Obiekty Miejsca Obsługi Podróżnych*
- *program użytkowy obiektów MOP uzależniony od kategorii MOP przyjętej w programie realizacji modernizacji drogi krajowej Nr 3 do parametrów drogi ekspresowej S-3*
- *Dopuszczalny program użytkowy:*
- *MOP typ II : stacja paliw płynnych i gazowych z obiektem handlowym, myjnia, obiekt gastronomiczny typu Fast-food, zespoły parkingowe w tym wydzielony parking dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, zespół zaplecza higieniczno-sanitarne dla kierowców, teren rekreacyjny z miejscami do spożywania posiłków;*
- *MOP typ III : stacja paliw płynnych i gazowych z obiektem handlowym, myjnia, obiekt gastronomiczny typu Fast-food, zespoły parkingowe w tym wydzielony parking dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, zespół zaplecza higieniczno-sanitarne dla kierowców, teren rekreacyjny z miejscami do spożywania posiłków, motel z restauracją i parkingiem:*
 - *dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających np. handlu (wykluczona lokalizacja obiektów handlowych o pow. sprzedaży przekraczającej 400 m²);*
 - *dopuszcza się realizację mieszkań funkcyjnych jako towarzyszących podstawowej funkcji usługowej,*
 - *minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 2500 m²*
 - *ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy każdej działki - 30% i powierzchnię terenu biologicznie czynną min. 60%;*
 - *wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, dach dowolny;*
 - *w przypadku zastosowania dachu stromego (o nachyleniu 35-45⁰) druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;*
 - *poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urzędzić w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;*
 - *wprowadzić działania funkcjonalne i techniczne zabezpieczające funkcjonowanie korytarza ekologicznego.*

tereny zieleni naturalnej

- *wylączony z zabudowy i innej ingerencji inwestycyjnej, poza wprowadzeniem ścieżek pieszo-rowerowych o podłożu naturalnym i paśnika*
- *dopuszcza się prowadzenie podziemnych korytarzy infrastrukturalnych*

1. RODZAJE I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

2) Dla obszaru opracowania zmiany Nr 2 (północnej) tj. obsługi komunikacji samochodowej (Miejsce Obsługi Podróżnych) – ustala się obowiązek sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego osobno dla każdego z MOP-ów.

*Granice obszaru zmiany studium oznaczono na:
załączniku Nr 2 – mapa studium w skali 1:20000 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/89/11
Rady Gminy w Przybiernowie
z dnia 29 grudnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
zgłaszanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego na
podstawie uchwały Nr VIII/44/11 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 25 maja 2011 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu działek nr 53/8, 61/2, 67/2, 68/2, 69, 70, 72/2, i 72/7 w
Przybiernowie, obręb Przybiernów 1.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu (w dniach od 14.11.2011 r. do 05.12.2011 r.) oraz w trakcie przeprowadzonej w dniu 24 listopada 2011 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w Studium rozwiązaniami, a także w przewidzianym w ustawie terminie po zakończeniu okresu wyłożenia tj do dnia 20.12.2011 r. – do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektu nie zostały zgłoszone żadne uwagi na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2011 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/89/11
Rady Gminy w Przybiernowie
z dnia 29 grudnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 ; Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Gminy Przybiernów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Objęte planem przedsięwzięcie obejmuje realizację Miejsca Obsługi Podróżnych w ramach modernizacji drogi krajowej Nr 3 do parametrów drogi ekspresowej S-3 i jest inwestycją celu publicznego rangi krajowej. W obszarze uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują zatem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców tj. budowa sieci kanalizacji sanitarnej, budowa sieci kanalizacji deszczowej, budowa sieci wodociągowej, budowa dróg publicznych i wewnętrznych będących własnością gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146), które stanowią zdania własne gminy. Ustalenia planu, formułują zasady obsługi inżynierskiej obiektów i terenów w obszarze planu jak i zasilania doprowadzanego z zewnątrz, ale realizacja i finansowanie tych przedsięwzięć spocznie w całości na inwestorze. i ew. gestorach mediów działających na podstawie zawartych z nim umów.

2. Finansowanie inwestycji o których mowa w § 1 ust. 1, odbywać się będzie w całości ze środków inwestora w drodze stosownych porozumień i umów z gminą i gestorami mediów na mocy przepisów ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240, z 2010 r. Nr 28, poz. 146).

3. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym, m. in., ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo ochrony przyrody.

§ 2. 1. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii związane z działaniami inwestycyjnymi przewidzianymi w planie (stacja transformatorowa, przyłącza energetyczne)

realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625, Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123, Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790, Nr 130, poz. 905, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 3, poz. 11, Nr 69, poz. 586, Nr 165, poz. 1316, Nr 215, poz. 1664, z 2010 r. Nr 21, poz. 104) przez dystrybutora energii.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w § 2 ust. 1 odbywać się będzie ze środków inwestora lub w drodze stosownych umów zawartych z dystrybutorem energii.

3. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym, m. in., ustawą Prawo energetyczne, Prawo budowlane i ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo ochrony przyrody.