



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 5 marca 2012 r.

Poz. 513

### UCHWAŁA NR XV/101/12 RADY GMINY W PRZYBIERNOWIE

z dnia 27 stycznia 2012 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 594/7 i 599/3 w Przybiernowie, obręb Przybiernów 2, oraz ich otoczenia.**

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 XX/131/08 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 594/7 i 599/3 w Przybiernowie, obręb Przybiernów 2 oraz ich otoczenia, 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 594/7 i 599/3 w Przybiernowie, obręb Przybiernów 2 oraz ich otoczenia.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,7317 ha, składający się z działek o nr ewidencyjnych: 594/7 i 599/3 i części działki 492/2 w obrębie geodezyjnym Przybiernów 2, 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 usług turystyki (hotel/motel) i gastronomii z dopuszczeniem mieszkań służbowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz dróg publicznych i zieleni naturalnej.

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

**§ 2.** 1. Obszar objęty planem podzielony został na 5 terenów elementarnych - stref funkcjonalnych, określonych 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 wykończonym 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;
- 3) wysokość zabudowy - wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu 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) UT,UG,M - teren istniejących i projektowanych obiektów usług turystyki i gastronomii z mieszkaniami funkcyjnymi;
- 2) KD.G/KD.L - istniejącej teren drogi publicznej (klasy GP) - projektowanej drogi publicznej lokalnej (klasy L);
- 3) KD.S - teren projektowanej drogi publicznej ekspresowej (drogi ekspresowej S3);
- 4) ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 5) EE - teren wydzielonego obiektu stacji transformatorowej.

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

**§ 4.** Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie terenu objętego niniejszym planem miejscowym z siecią dróg publicznych odbywa się poprzez drogę krajową Nr 3 (istniejącą i projektowaną) oraz projektowane drogi wspomagające na warunkach podłączenia zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Tymczasowe podłączenie terenów elementarnych 5UT,UG,M oraz 6 EE - istniejącą drogą gminną na dz. 593/3.

## § 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, podłączonej do sieci komunalnej w miejscowości Przybiernów: doprowadzenie wody modernizowaną istniejącą siecią z miejscowości Przybiernów i korytarzem infrastrukturalnym pod trasą istniejącej drogi krajowej Nr 3(2KD.G/KD.L), projektowanym terenem zieleni naturalnej (3ZN) i trasą projektowanej drogi ekspresowej S3 (4KD.S), wg rysunku planu, zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z podziemnych hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej.

### 2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez korytarz infrastrukturalny pod trasą istniejącej drogi krajowej Nr 3(2KD.G/KD.L), projektowanym terenem zieleni naturalnej (3ZN) i trasą projektowanej drogi ekspresowej S3 (4KD.S) (wg rysunku planu) do modernizowanej sieci komunalnej prowadzącej do oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie wód opadowych, poprzez separatory do projektowanej kanalizacji deszczowej wyposażonej na wylocie w urządzenia podczyszczające, z odprowadzeniem do istniejących rowów melioracyjnych poza obszarem opracowania;
- 3) kierunek odprowadzenia ścieków poprzez korytarz infrastrukturalny pod trasą istniejącej drogi krajowej Nr 3(2KD.G/KD.L), projektowanym terenem zieleni naturalnej (3ZN) i trasą projektowanej drogi ekspresowej S3 (4KD.S), wg rysunku planu, w kierunku miejscowości Przybiernów.

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 istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych na rysunku planu, zasilanych z istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV.

5. Zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania, z zastosowaniem alternatywnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa ciekłe, gaz płynny, energia elektryczna, inne np.: niskoemisyjne piece na paliwo stałe - pelety.

6. Obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania projektowana siecią teletechniczną z miejscowości Przybiernów, przez centralę telefoniczną położoną poza obszarem opracowania.

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury 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 na terenie: 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:

- 1) zlokalizowany w pobliżu przedmiotowego terenu Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Przybiernowskie Cisy” utworzony Rozporządzeniem Nr 14/93 Wojewody Szczecińskiego z dnia 31 grudnia 1993 r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego Nr 1, poz. 1 z dnia 29 stycznia 1994 r.);
- 2) Obszar Natura 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Goleniowska”, kod obszaru PLH 300013, którego celem wyznaczenia jest ochrona gatunków roślin i zwierząt oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie;
- 3) wykazane w waloryzacji przyrodniczej gminy obszary proponowanych do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych sąsiadujących z terenem planu.

3. Dla obszarów wymagających ochrony przyrodniczej wskazanych w ust. 1, pokazanych na rysunku zmiany planu, 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 1UT,UG,M z przeznaczeniem na usługi turystyki, gastronomii i mieszkalnictwa stanowiącego działkę 599/3 o powierzchni 0,4860 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) lokalizacja usług turystyki (pensjonat), gastronomii (gospoda) z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych (lub pozostawieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) z obiektami towarzyszącymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,00 m od linii rozgraniczającej drogi 2 KD.G/KD.L (istniejąca droga krajowa Nr 3 - S3) - wg rysunku planu (25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 2 KD.G/KD.L);
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (trzecia kond. w poddaszu użytkowym) - do 12,5 m;
- 5) dachy:
  - a) dla obiektów zasadniczych - strome dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci  $35 \div 55^\circ$
  - b) dla towarzyszących obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o wysokości do 4,50 m zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzeń w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;

2. Zasady parcelacji: Po wydzieleniu terenu określonego liniami rozgraniczenia drogi dopuszcza się podział na 2 działki o powierzchni min. 0,20 ha.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni terenu;
- 2) w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w przyrmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 3) obowiązuje ujęcie wód opadowych i roztopowych w szczelne systemy kanalizacyjne oraz wykonanie szczelnych nawierzchni utwardzonych, wyposażonych w wewnętrzny system kanalizacyjny połączony z separacją olejów i smarów;
- 4) Ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) zjazd na teren i wyjazd: docelowo na drogę 2KD.L dwoma podłączeniami, przejściowo do czasu realizacji projektowanej drogi 4KD.S, na drogę krajową Nr 3 poprzez drogę gminną na działce 729 (zlokalizowaną poza obszarem planu);
- 2) dojazd do poszczególnych obiektów i urządzeń na terenie poprzez wewnętrzne drogi manewrowe;
- 3) na terenie zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wg wskaźników:
  - a) pensjonat - 1 miejsce postojowe na 3 łóżka,
  - b) gastronomia - 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) na terenie dopuszcza się organizację miejsca postojowego dla samochodu dostawczego (do 3,5 t).

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą kanalizację sanitarną;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni jezdnych i parkingów poprzez separatory, do drenażu rozsączającego lub do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) zasilanie elektroenergetyczne obiektów z istniejącej sieci SN;
- 5) zaopatrzenie w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania zgodnie z ustaleniem § 5 ust. 5.

**§ 9.** Dla terenu elementarnego o symbolu 2 KD.G/KD.L (obecnie droga krajowa Nr 3 - KD.G) z przeznaczeniem docelowym (po realizacji na terenie 4 KD.S drogi ekspresowej S-3) na drogę publiczną - drogę lokalną (KD.L), o powierzchni 0,4820 ha (w ramach planu) obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) przed realizacją drogi ekspresowej S3 (4 KD.S) w nowym przebiegu - stan istniejący do zachowania;

- 2) po realizacji drogi ekspresowej S3 (4 KD.S) w nowym przebiegu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 22,5 m,
  - b) jedna jezdnia o dwu pasmach ruchu o łącznej szerokości 11,0 m,
  - c) wzdłuż północnej krawędzi jezdni (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) wydzielić ciąg ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości 2,0 m oraz ciąg pieszy prowadzący od terenu 1UT,UG,M do miejscowości Przybiernów,
  - d) poza obszarem zabudowanym jezdnią i utwardzonym teren urządzić w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej, z zachowaniem odpowiednich warunków widoczności;

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

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

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

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni jezdnych poprzez separatory olejów i smarów, do drenażu rozsączającego lub do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci energetycznej i teletechnicznej do terenów elementarnych 4KD.S i 5UT,EE w korytarzu infrastrukturalnym, zgodnie z rysunkiem planu:

**§ 10.** Dla terenu elementarnego o symbolu 3ZN z przeznaczeniem na tereny zieleni naturalnej o powierzchni 0,1796 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) Obowiązuje dotychczasowe zagospodarowanie terenu, z zakazem zabudowy - zielen naturalna;
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (z uwzględnieniem ust. 3), urządzeń technicznych (z uwzględnieniem ust. 4) oraz nośników reklamowych.

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

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna - min. 90% powierzchni terenu;
- 2) Obowiązuje zakaz wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem działań pielęgnacyjnych i cięć sanitarnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od strony istniejącej drogi krajowej Nr 3 (teren elementarny 2KD.GP/KD.L);
- 2) Dopuszcza się tymczasową obsługę terenu z podłączenia komunikacyjnego terenu 5UT,UG,M do istniejącej drogi krajowej Nr 3 (wg ustaleń planu: teren elementarny 2KD.GP/KD.L) w sytuacji wskazanej w § 17.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej do terenów elementarnych 4KD.S i 5UT,UG,M w korytarzu infrastrukturalnym, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 11.** Dla terenu elementarnego o symbolu 4KD.S z przeznaczeniem na drogę publiczną - drogę ekspresową S3 (nowy przebieg drogi krajowej Nr 3) o powierzchni 0,8179 ha (w ramach planu) obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 60 m;
- 4) dwie jezdnie o dwu pasach ruchu po 3,5 m każdy z pasem rozdziału o szer. 11,00 m i poboczem zewnętrznym o szer. 2,50 m;
- 5) wzdłuż zewnętrznych krawędzi jezdni bariery energochłonne prefabrykowane wg proj. budowlanych drogi;
- 6) poza obszarem zabudowanym (jezdnie) i utwardzonym teren urządzić w formie zieleni 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) teren położony jest w obszarze Natura 2000 - działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
- 2) w trakcie realizacji inwestycji (przebudowy) glebę i humus należy gromadzić w przyzmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni jezdnych poprzez separatory, zgodnie z projektem budowlanym drogi (do drenażu rozsączającego, zbiorników retencyjnych lub do projektowanej kanalizacji deszczowej);

### 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci energetycznej i teletechnicznej do terenu elementarnego 5UT,UG,M w korytarzu infrastrukturalnym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych prefabrykowanymi korytami przydrożnymi.

**§ 12.** Dla terenu elementarnego o symbolu 5UT,UG,M z przeznaczeniem na usługi turystyki, gastronomii i mieszkalnictwa, o powierzchni 0,7589 ha, obejmującego lokalizację hotelu/motelu, gastronomii i urządzeń towarzyszących obowiązują następujące ustalenia:

#### 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) dopuszcza się realizację w ramach kompleksu 1 mieszkania funkcyjnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi 4 KD.S (drogi ekspresowej S3) - wg rysunku planu (42,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej na terenie 4KD.S, drogi ekspresowej S3);
- 4) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w stromym dachu) - do 15,00 m;
- 6) dachy strome, o kątach nachylenia połąci  $35 \div 45^\circ$ ;
- 7) lokalizacja wolnostojącej stacji transformatorowej kontenerowej lub typu miejskiego 15/04 kV:
  - a) powierzchnia zabudowy do 6,0 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy do 4,0 m,
  - c) dach dowolny: przestrzenny o kątach nachylenia połąci min.  $35^\circ$  lub płaski;
- 8) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o wysokości do 5,0 m;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni terenu;
- 10) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzać w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej i wysokiej;
- 11) 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) teren położony jest w obszarze Natura 2000 - działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
- 2) w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w przyzmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z dojazdów i parkingów odprowadzać do kanalizacji deszczowej po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorze olejów i smarów.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wspomagającej realizowanej w ramach modernizacji DK Nr 3 (do parametrów drogi ekspresowej S-3) wyprowadzonej z projektowanego na S-3 węzła w miejscowości Przybiernów;
- 2) w okresie przejściowym (do realizacji drogi ekspresowej S-3) dojazd na teren od drogi krajowej Nr 3 (teren 2 KD.L/KD.GP) drogą gminną na dz. 593/3 w rejonie oznaczonym na rysunku planu;

3) na terenie zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wg wskaźników:

- a) hotel - 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
- b) gastronomia - 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych,
- c) administracja - 3 miejsca postojowe;

4) na terenie zapewnić 1 miejsca postojowe dla autokaru.

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 do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 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;

6. Ustalenia dodatkowe: Na etapie projektu budowlanego obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania działki, z możliwością realizacji inwestycji przed budową nowego przebiegu S3 na terenie 4KD.S.

**§ 13.** Dla terenu elementarnego o symbolu 6 EE z przeznaczeniem na realizację stacji transformatorowej, o powierzchni 0,0073 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) lokalizacja wolnostojącej stacji transformatorowej kontenerowej lub typu miejskiego 15/04 kV;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej terenu drogi gminnej (położonej poza obszarem planu) - wg rysunku planu;
- 3) powierzchnia zabudowy do 6,0 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 5) dach dowolny: przestrzenny o kątach nachylenia połaci min. 35° lub płaski;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni terenu;
- 7) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzić w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej.

4. Zasady parcelacji: Po wydzieleniu terenu określonego liniami rozgraniczenia ustala się zakaz podziału.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) teren położony jest w obszarze Natura 2000 - działania inwestycyjne należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady zagospodarowania;
- 2) w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w pryzmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z dojazdów i parkingów odprowadzać do kanalizacji deszczowej po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorze olejów i smarów.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej położonej poza terenem planu ew. z drogi wewnętrznej na terenie 5;
- 2) na terenie nie przewiduje się miejsc postojowych dla samochodów.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obiekt infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej.

### **Rozdział 3** **Postanowienia końcowe**

**§ 14.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie 1,813 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym: 0,7688 ha gruntów klasy RIVb i 1,0442 ha gruntów klasy RV i RVI. Przeznaczenie 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 wymaga uzyskania zgody właściwego organu.

§ 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 symbolach: 1UT,UG,M i 5 UT,UG,M - 10%;
- 2) dla terenów o charakterze publicznymi terenów zielonych o symbolach: 2 KD.GP/KD.L, 3 ZN i 4KD.S - 0%;
- 3) dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej o symbolu: 6 EE - 0%.

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

§ 17. Do czasu pełnej realizacji planu dopuszcza się zgodną z planem zabudowę terenów 5UT,UG,M i 6EE oraz podłączenie ich do istniejącej drogi krajowej nr 3 (teren elementarny 2KD.GP/KD.L) wg ustaleń planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przybiernów.

§ 19. 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

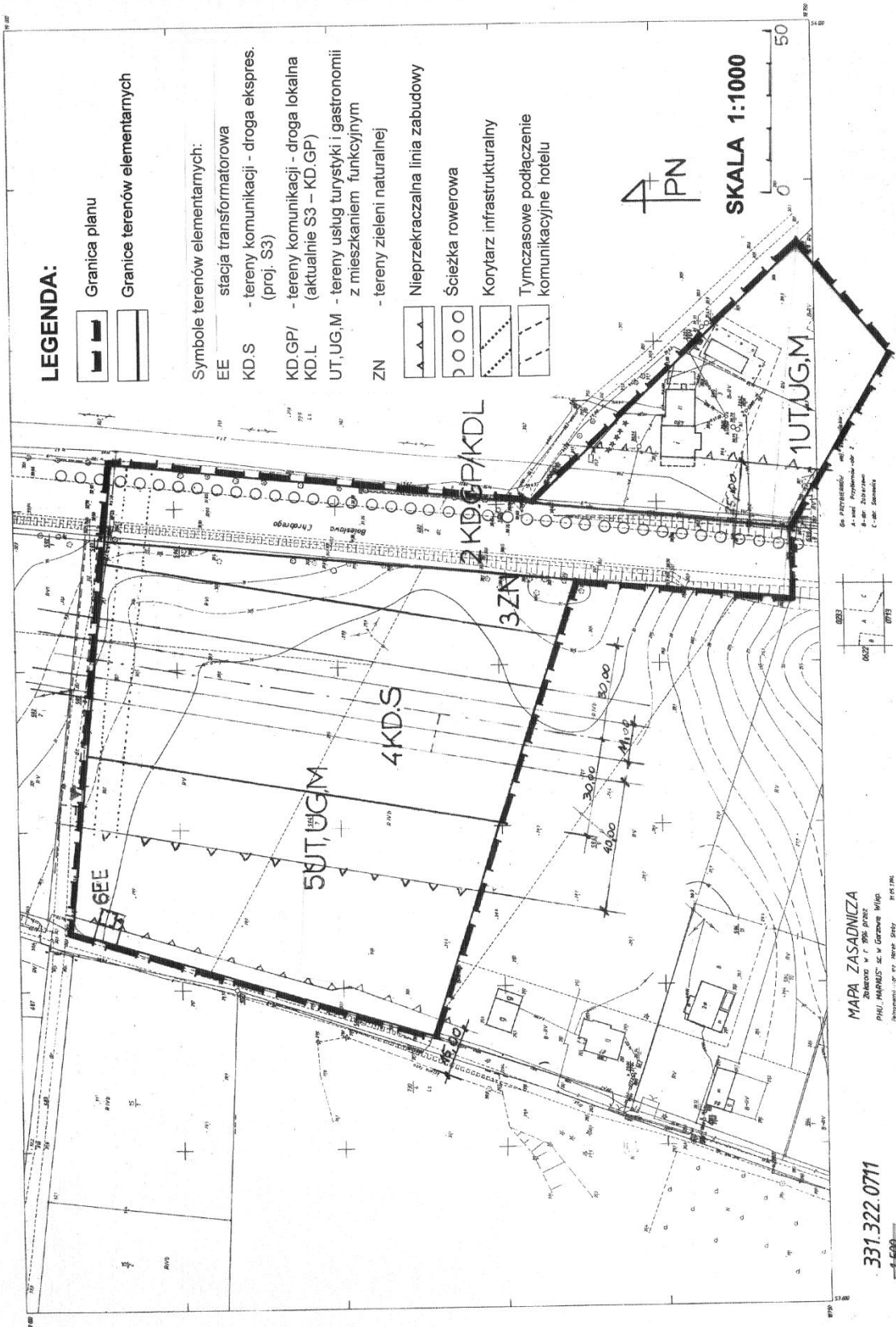
**Ryszard Kazanowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/101/12  
 Rady Gminy w Przybiernowie  
 z dnia 27 stycznia 2012 r.

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr .....  
 Rady Gminy w Przybiernowie  
 z dnia .....

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA TERENU DZIAŁEK NR 594/7 I 599/3 OBRĘB 2 W PRZYBIERNOWIE,  
 ORAZ ICH OTOCZENIA**



**LEGENDA:**

- Granica planu
  - Granice terenów elementarnych
- Symbole terenów elementarnych:
- EE - stacja transformatorowa
  - KD.S - tereny komunikacji - droga ekspres. (proj. S3)
  - KD.GP/ - tereny komunikacji - droga lokalna (aktualnie S3 - KD.GP)
  - KD.L - tereny usług turystyki i gastronomii z mieszkaniem funkcyjnym
  - UT,UG,M - tereny zieleni naturalnej
  - ZN - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Ścieżka rowerowa
  - Korytarz infrastrukturalny
  - Tymczasowe podłączenie komunikacyjne hotelu

SKALA 1:1000

MAPA ZASADNICZA  
 2010r. w 1:500 skali  
 PHU „MARIUSZ” s.c. w Górnym Wilgowie  
 Projektant: PHU „MARIUSZ” s.c. w Górnym Wilgowie

331.322.0711  
 -f-500-

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/101/12  
Rady Gminy w Przybiernowie  
z dnia 27 stycznia 2012 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

Istniejące i projektowane tereny urzędzeń obsługi ruchu turystycznego i gastronomii

- wykluczona lokalizacja jakichkolwiek wbudowanych funkcji uciążliwych,
- dopuszcza się realizację mieszkań funkcyjnych jako towarzyszących podstawowej funkcji usługowej,
- podział na działki w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg, chyba że inny podział jest wymuszony lokalnymi uwarunkowaniami,
- wielkość nowo wydzielanych działek zabudowy - min. 0,20 ha,
- w zespole zabudowy należy przewidzieć minimum 20 % terenu ogólnodostępnego pod zieleń, rekreację ogólnodostępną i infrastrukturę techniczną,
- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy każdej działki - 40% i powierzchnię terenu biologicznie czynną min. 40%,
- obowiązuje zabudowa o niewielkiej skali - wysokość do 3 kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu,
- zakaz lokalizacji zabudowy nietrwalej typu „camping”.
- poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzić w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;

tereny zieleni naturalnej

- wyłączony 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

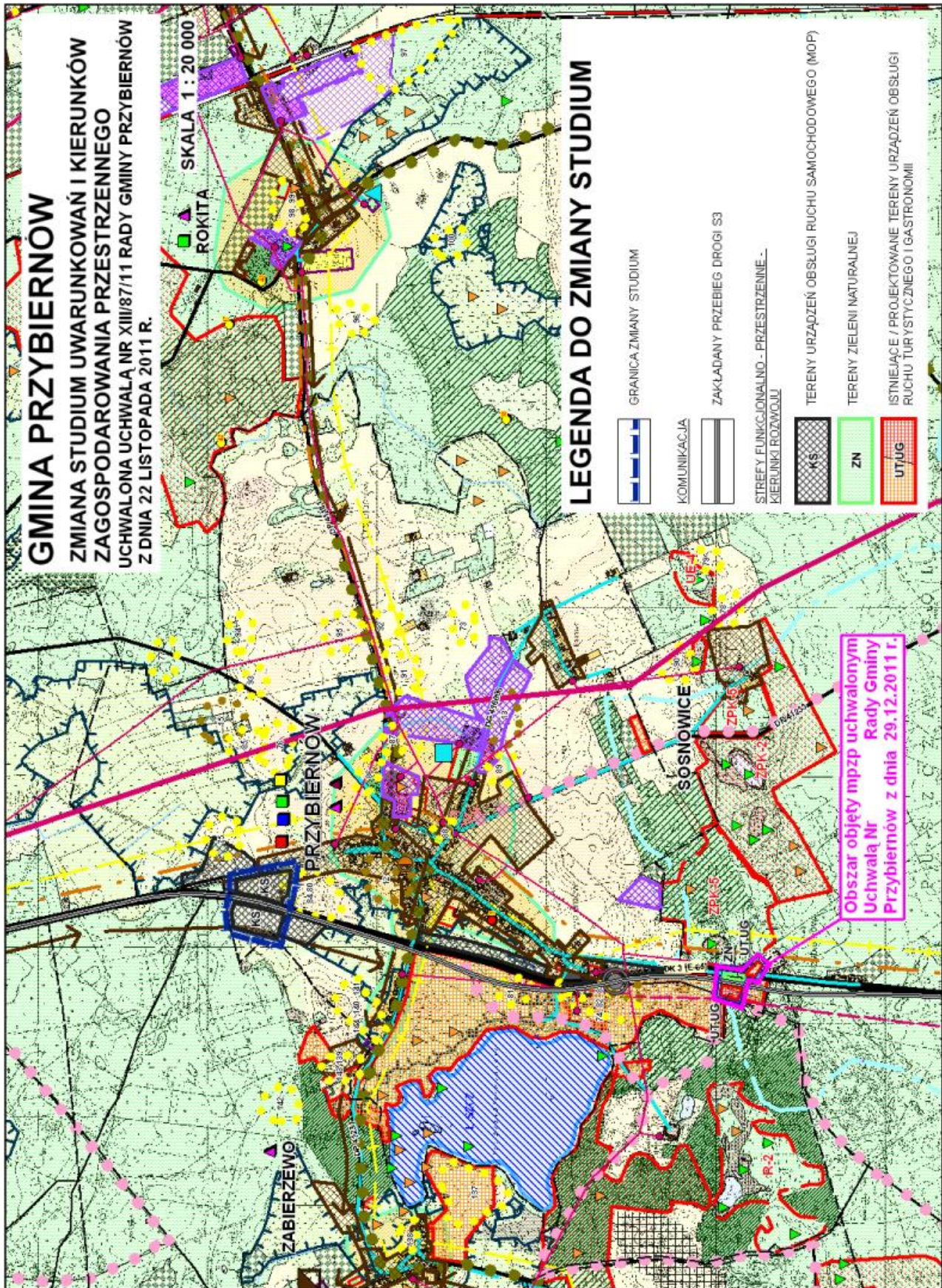
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Dla obszaru opracowania zmiany Nr 1 (południowej) tj. zespołu turystyki i gastronomii ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Granice obszaru zmiany studium oznaczono na:

załączniku Nr 2 – mapa studium w skali 1:20000 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

Załącznik Nr 2a do uchwały Nr XV/101/12  
 Rady Gminy w Przybiernowie  
 z dnia 27 stycznia 2012 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/101/12  
Rady Gminy w Przybiernowie  
z dnia 27 stycznia 2012 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 XX/131/08 Rady Gminy Przybiernów z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek 594/7 i 599/3 w Przybiernowie, obręb 2 oraz ich otoczenia w Gminie Przybiernów**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu (w dniach 16.08.2011 r. do 06.09.2011 r.) oraz w trakcie przeprowadzonej w dniu 23 sierpnia 2011 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w Studium rozwiązaniami, a także w przewidzianym w ustawie terminie po zakończeniu okresu wyłożenia tj do dnia 20.09.2011 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 XV/101/12  
Rady Gminy w Przybiernowie  
z dnia 27 stycznia 2012 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), Rada Gminy Przybiernów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. W obszarze uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują 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 2003r. 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 inżynieryjnej obiektów i terenów, ale realizacja i finansowanie tych przedsięwzięć spoczywa w całości na inwestorach i ew. gestorach mediów działających na podstawie zawartych z nim umów. Modernizacja lub realizacja dróg publicznych, które są lub będą własnością Gminy Ińsko, następować będzie sukcesywnie w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na podstawie porozumień z inwestorem.

2. Finansowanie inwestycji o których mowa w § 1 ust. 1, odbywać się będzie w całości ze środków inwestorów w drodze stosownych porozumień i umów z .gminą 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), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej gminy,
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej w sprawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

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 oraz 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.