DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 21 maja 2018 r.

Poz. 2457

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej; ZUW
Data: 21.05.2018 13:47:53

UCHWAŁA NR XXXV/226/2018
RADY GMINY ŚWIERZNO

z dnia 12 kwietnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) Rada Gminy Świerzno uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/282/2014 Rady Gminy Świerzno z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno, przyjętego uchwałą Nr XXIV/168/2017 Rady Gminy Świerzno z dnia 30 marca 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina, zwany dalej „planem”.

2. Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 14,8 ha, położony w obrębie geodezyjnym Jatki.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zieleń publiczną urządzoną, tereny zielone, komunikację i infrastrukturę techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świerzno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świerzno o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) przeznaczenie terenu;
4) drzewa do zachowania;
5) granica obszaru zagrożonego powodzią dla rzędnej 5,5 m npm;
6) obszar 100% biologicznie czynny z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie proponowanych podziałów geodezyjnych wraz z propozycją lokalizacji budynków i przebiegu jezdni;
3) granica obszaru Natura 2000 (poza granicami mpzp);
4) stanowisko dzięgiela nadbrzeżnego;
5) stanowisko myszołowa zwyczajnego.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;
2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak: − balkony, wykusze, zadaszenia, do 1,5 m, − okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;
4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
   a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak: − balkony, wykusze, zadaszenia, do 1,5 m, − okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;
5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
6) **wysokich walorach architektonicznych** - należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi;
7) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
8) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się realizację do 50% usług, usług gastronomicznych i handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m²;
9) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowych.

DZIAŁ II
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN;**
2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU;**
3) tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
4) tereny zieleni ogólnodostępnej, nieurządzonej towarzyszącej rzece Wołczy, oznaczone na rysunku planu symbolem **TZ**;

5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** - droga zbiorcza;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW;**

7) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX;**

8) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **E** - elektroenergetyka,

b) **IT** - infrastruktura techniczna.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu i krajobrazu;

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MNU** nakazuje się realizację elewacji o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

3. Na wszystkich terenach dopuszcza się stosowanie nośników reklam na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu.

4. Przestrzeń publiczną należy realizować jako urządzoną i wyposażoną w małą architekturę.

5. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

6. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się procedury scaleń i podziałów nieruchomości wynikającej z przepisów odrębnych.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar objęty planem sąsiaduje (przez drogę wojewódzką nr 103) z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB 320010) w granicach którego, obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

4. Ustala się nakaz zachowania drzew wskazanych na rysunku planu. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

6. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.

7. Jakiekolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ani stanowiska archeologiczne.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną (tereny zieleni publicznej urządzonej), w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie minimum jednego miejsca postojowego dla osób posiadających kartę parkingową.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Ustala się obszar zagrożenia powodzią dla rzędnej 5,5 m npm, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
2) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, a także lokalizacji toalet przenośnych poza lokalizacją tymczasową, z zastrzeżeniem możliwości zwolnienia z tego zakazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach elementarnych sąsiadujących z obszarem zagrożenia powodzią (MN.5, MN.9 i MN.10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych pod warunkiem posadowienia rzędnej posadzki piwnicy na głębokości powyżej 6,0 m n.p.m.

3. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.

4. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 8
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDZ, KDW, KX,** dla których ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się podział na następujące klasy dróg:

1) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
3) ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**.

3. Ustala się połączenie zachodniej części obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez jeden zjazd z drogi wojewódzkiej nr 103 (poza obszarem planu) w miejscu istniejącego zjazdu, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się połączenie wschodniej części obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez dwa zjazdy z drogi powiatowej (teren KDZ), w miejscu istniejącego zjazdu (przy południowej granicy działki nr 138/7), oraz drugiego, projektowanego, w odległości 250 m na południe od zjazdu pierwszego (pomiędzy terenami MN.4 i MN.7) zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
5) 2 stanowiska, na każdej z działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 stanowisko na każde 70 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
   c) 1 stanowiska na każde 5 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, turystyczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
   d) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni biurowej;
2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu lub na powierzchni terenu;
4) obowiązek zapewnienia w razie potrzeby w granicach poszczególnych terenów dodatkowych miejsc służących do przeładunku towarów (oprócz miejsc wymaganych zgodnie z pkt 1).

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej (poza granicami planu) poprzez dalszą rozbudowę sieci;
3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej;
4) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z projektowanej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne oraz z istniejącego punktu czerpania wody znajdującego się w sąsiedztwie mostu na rzece Wołczy.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do projektowanej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni i zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **IT**;
3) dopuszczenie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej tymczasowych zbiorników bezodpływowych zamkniętych;
4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny inne niż tereny komunikacji.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
2) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, placów i innych terenów utwardzonych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
3) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości z dopuszczeniem retencjonowania;
4) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
5) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
7) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zasilanie obszaru objętego planem poprzez budowę systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
2) dopuszczenie (do czasu realizacji sieci gazowej) wykorzystania indywidualnych zbiorników na gaz płynny oraz butli gazowych do celów bytowych, grzewczych oraz technologicznych;
3) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
5) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) uciepłownienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła;
2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
2) zasilanie terenów na obszarze planu siecią kablową;
3) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
4) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
5) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
6) nakaz lokalizacji instalacji oświetleniowej we wszystkich projektowanych drogach.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

1) dopuszczenie budowy telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej na terenach przeznaczonych pod komunikację;

2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej oraz kablowej szerokopasmowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
4) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 10
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

DZIAŁ III
Przepisy szczegółowe

Rozdział 11
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN.1** o powierzchni 0,91 ha, **MN.2** o powierzchni 0,59 ha, **MN.3** o powierzchni 1,18 ha, **MN.4** o powierzchni1,82 ha, **MN.5** o powierzchni 0,75 ha, **MN.6** o powierzchni 1,92 ha, **MN.7** o powierzchni 0,58 ha, **MN.8** o powierzchni 1,31 ha, **MN.9** o powierzchni 0,55 ha, **MN.10** o powierzchni 0,67 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki o wskaźniku intensywności zabudowy działki - od 0 do 0,8,
   c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   d) na częściach terenów MN określonych, zgodne z rysunkiem planu, jako „obszar 100% biologicznie czynny, z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu” ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu oraz zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej,
   e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość budynku do 10,0 m;
4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
   a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
   b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
   c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
   a) lokalizacja obiektów jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,

c) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego;

6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:

a) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu - ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,7 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m,

c) na terenach MN.9 i MN.10 dopuszcza się realizację ww. ogrodzeń z zachowaniem odległości 1,5 m od linii brzegowej rzeki Wołczy;

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne,

b) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż proponowane na rysunku planu z zachowaniem następujących parametrów: − powierzchnie działek: od 800 m² do 2000 m², − szerokości frontów działek nie mniej niż 20 m, − kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°;

8) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12,

b) obsługa komunikacyjna:

- terenu MN.1 i MN.5 z drogi KDW.1,
- terenu MN.2 z drogi KDW.2 i KDW.3,
- terenu MN.3 z drogi KDW.1, KDW.2 i KDW.3,
- terenu MN.4 z drogi KDW.1 i KDW.2,
- terenu MN.6 z drogi KDW.1, KDW.4 i KDW.5,
- terenu MN.7 z drogi KDW.4,
- terenu MN.8 z drogi KDW.6, KDW.7 i KDW.8,
- terenu MN.9 i MN.10 z drogi KDW.6;

9) na części terenów MN.9 i MN.10 znajduje się obszar zagrożenia powodzią dla rzędnej 5,5 m npm, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zakazy, zgodnie z § 9 ust. 1.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MNU** o powierzchni 0,1 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa - wolnostojąca;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki o wskaźniku intensywności zabudowy działki - od 0 do 0,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,

d) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość budynku do 10,0 m:

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 25° do 50° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;

5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) lokalizacja obiektów jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,

c) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego;

6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:

a) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu - ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,7 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m;

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12,

b) obsługa komunikacyjna z drogi KDW.1.

3. Dla terenów zieleni publicznej urządzonej oznaczonych symbolami: **ZP.1** o powierzchni 0,14 ha, **ZP. 2** o powierzchni 0,20 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,

b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,

c) zachowanie istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu,

d) objęcie ochroną stanowiska myszołowa zwyczajnego na terenie ZP.1,

e) dopuszcza się realizację małej architektury, na terenie ZP.1 również placu zabaw;

3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych; dla terenu ZP.2 dopuszcza się ogrodzenie wyłącznie na granicy terenów MN.10 i **IT. 2**;

4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;

5) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego,

b) zakaz realizacji miejsc postojowych za wyjątkiem ustaleń § 8 ust. 2,

c) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;

6) na części terenu ZP.2, wzdłuż rzeki Wołczy, znajduje się obszar zagrożenia powodzią dla rzędnej 5,5 m npm, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zakazy, zgodnie z § 9 ust. 1.

4. Dla terenów zieleni ogólnodostępnej, nieurządzonej towarzyszącej rzece Wołczy, oznaczonych symbolem **TZ** o powierzchni 1,33 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni ogólnodostępnej, nieurządzonej towarzyszącej rzece Wołczy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających, poprzez pozostawienie obszaru w naturalnej formie, jako „użytków zielonych średniokorzystnych" stanowiących „tereny bytowania zwierząt i występowania roślin gatunków chronionych i rzadkich oraz ważnych dla zachowania bioróżnorodności i walorów krajobrazowych",

b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,

c) dopuszcza się realizację kładek pieszych przez rzekę Wołczę,

d) zachowanie istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu,

e) objęcie ochroną stanowisk dzięgiela zwyczajnego;

3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie na granicy terenów MN.5, MN.6, MN.9 i MN.10, z zachowaniem odległości 1,5 m od linii brzegowej rzeki Wołczy;

4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;

5) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna oraz zagwarantowanie dostępu odpowiednich służb w celu utrzymania stanu brzegów cieku oraz pielęgnacji zieleni, z ciągów pieszych i pieszojezdnych **KX.** 1, KX.2, KX.3 i KX.4 oraz poprzez teren ZP.2,

b) zakaz realizacji miejsc postojowych,

c) dopuszczenie realizacji przejść ciągów infrastruktury technicznej, w sposób najmniej ingerujący w przyrodę i w możliwie najkrótszych odcinkach, zgodnie z § 12;

6) Na części terenu, wzdłuż rzeki Wołczy, znajduje się obszar zagrożenia powodzią dla rzędnej 5,5 m npm, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zakazy, zgodnie z § 9 ust. 1.

Rozdział 12
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ,** o powierzchni 1,19 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga powiatowa kategorii zbiorczej;
2) minimalne szerokości w liniach rozgraniczających 24,0 m;
3) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zastosowanie nawierzchni twardej;
5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12, z dopuszczeniem sieci magistralnych;
6) dwa połączenia komunikacyjne z drogą KDW.1 zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW.1** o powierzchni 0,55 ha, **KDW.2** o powierzchni 0,21 ha, **KDW.3** o powierzchni 0,10 ha, **KDW.4** o powierzchni 0,12 ha, **KDW.5** o powierzchni 0,04 ha, **KDW.6** o powierzchni 0,21 ha, **KDW.7** o powierzchni 0,04 ha, **KDW.8** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
2) minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających 8,0 m;
3) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
6) połączenie drogi KDW.6 z drogą wojewódzką Nr 103 (poza granicami planu) wyłącznie w miejscu istniejącego zjazdu, zgodnie z rysunkiem planu;
7) połączenie drogi KDW.1 z drogą powiatową (teren KDZ) wyłącznie w dwóch miejscach, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) pierwsze - w miejscu istniejącego zjazdu (przy południowej granicy działki nr 138/7),
   b) drugie - w odległości 250 m na południe od zjazdu pierwszego (pomiędzy terenami MN.4 i **MN. 7**);
8) zakaz połączenia placu do zawracania usytuowanego na końcu drogi KDW.2 z drogą 1 powiatową (teren KDZ).

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX.1** o powierzchni 0,08 ha, **KX.2** o powierzchni 0,03 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
   b) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej,
   c) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
3) teren KX.1 stanowi dojazd do istniejącego punktu czerpania wody. Ustala się konieczność realizacji utwardzonego placu do zawracania dla pojazdów uprzywilejowanych straży pożarnej o wymiarach 20x20 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem grodzenia terenu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX.3** o powierzchni 0,02 ha, **KX.4** o powierzchni 0,02 ha, **KX.5** o powierzchni 0,003 ha, **KX.6** o powierzchni 0,008 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu rowerowego oraz zagwarantowaniem dostępu odpowiednich służb w celu utrzymania terenów TZ oraz pielęgnacji zieleni i brzegów rzeki Wołczy;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
   b) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej,
   c) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **E.1** o powierzchni 0,007 ha i **E.2** o powierzchni 0,0035 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi KDZ, KDW.6.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT.1** o powierzchni 0,012 ha i **IT.2** o powierzchni 0,016 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi przepompowni ścieków lub trafostacji,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej drogi lub ciągu pieszojezdnego.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Wójta Gminy Świerzno jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

1) dla terenów **MN, MNU** 20%;

2) dla terenów **ZP, TZ** 0%;

3) dla terenów **KDZ, KDW, KX, E, IT** 1%.

§ 17. Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi występują grunty rolne klasy bonitacyjnej RIIIb o powierzchni 0,4597 ha wymagające zgody właściwego Ministra.

2. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano podczas sporządzania planu na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.602.298.2017 z dnia 26 marca 2018 r.

3. Niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolniczych o łącznej powierzchni 7,2946 ha pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze, t.j. − gruntów o powierzchni 1,7896 ha klasy bonitacyjnej RIVa, − gruntów o powierzchni 3,5203 ha klasy bonitacyjnej RIVb, − gruntów o powierzchni 1,9847 ha klasy bonitacyjnej RV.

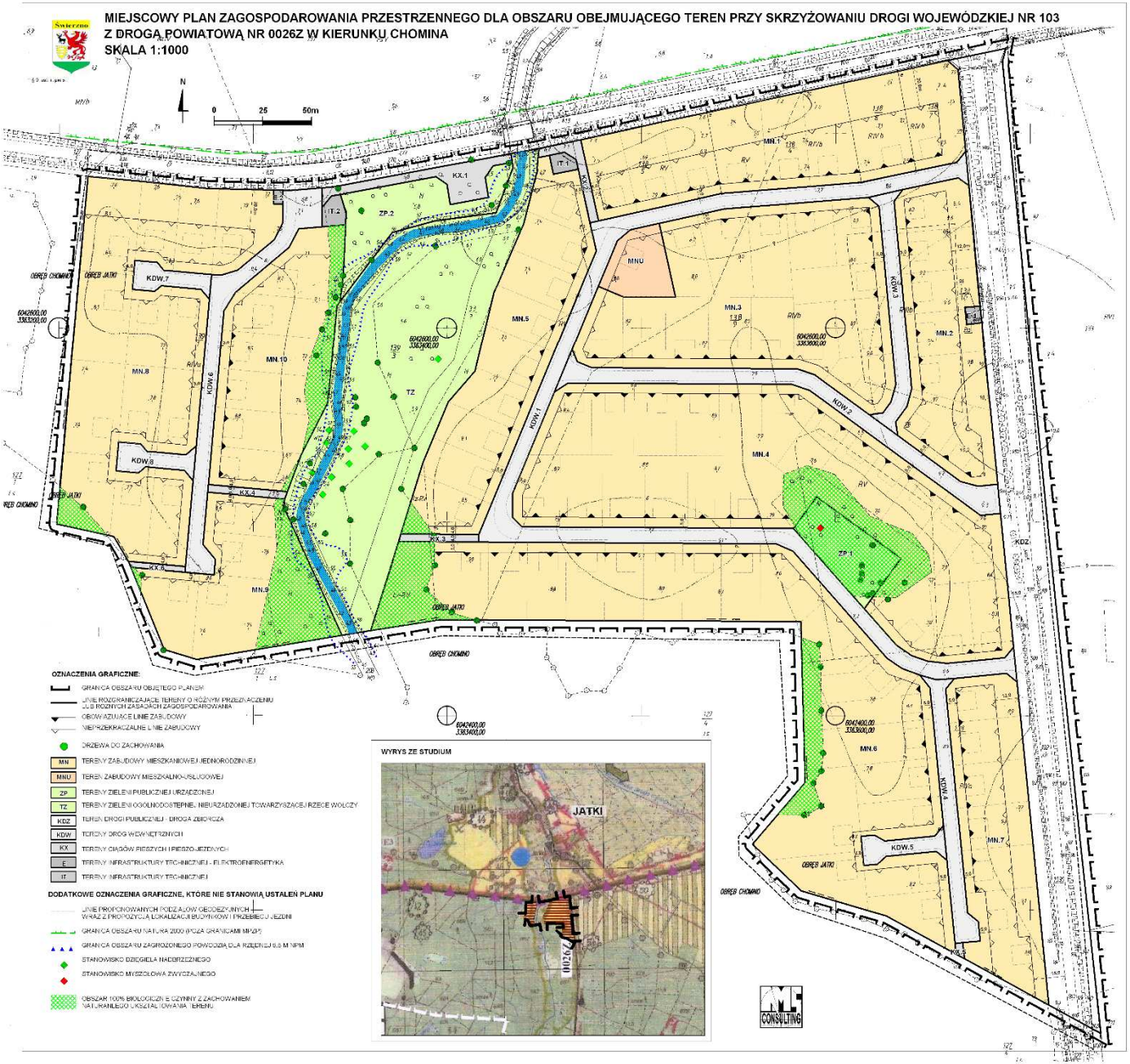
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Świerzna.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Świerzno.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Mądrecki

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXV/226/2018 Rady Gminy Świerzno z dnia 12 kwietnia 2018 r.



Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXV/226/2018
Rady Gminy Świerzno
z dnia 12 kwietnia 2018 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina.**

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Świerzno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), Rada Gminy Świerzno nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina nie wpłynęła ani jedna uwaga.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXV/226/2018
Rady Gminy Świerzno
z dnia 12 kwietnia 2018 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), Rada Gminy Świerzno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę,
2) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
3) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
4) budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
5) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,
6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
7) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
8) gospodarki odpadami.

§ 2.1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w §1 niniejszego załącznika zostanie przeprowadzony w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg oraz ich ewentualną modernizację.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
2) z dotacji unijnych;
3) z kredytów i pożyczek;
4) z obligacji komunalnych;
5) z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.