



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 01 marca 2022 r.

Poz. 865

UCHWAŁA NR XXXVIII/254/2022 RADY GMINY BOLESZKOWICE

z dnia 23 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla działki nr 1652/2 w obrębie Boleszkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, 1986) Rada Gminy Boleszkowice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/163/2021 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 1652/2 w obrębie Boleszkowice, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice” przyjętego Uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 7 grudnia 2020 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,59 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) 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;
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele nieuciążliwej zabudowy usługowej, w tym usług opiekuńczo-zdrowotnych, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście i na rysunku symbolem UI.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady scalania i podziału terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 8) zasady wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, ochrony dóbr kultury współczesnej, przestrzeni publicznych, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

4. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji oraz wszystkich innych nowych obiektów budowlanych od drogi krajowej Nr 31;
- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, niezadaszonych tarasów, altan, szklarni, wiat garażowych, sztucznych oczek wodnych;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenu elementarnego określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii pokrywające się z granicami działki.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w tekście planu oraz na rysunku symbolem UI:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych opiekuńczo - zdrowotnych, z dopuszczalnym przeznaczeniem uzupełniającym:
 - a) funkcja hotelowo - mieszkaniowa dla personelu medyczno - pielęgniarstwa, pomocniczego i gości,
 - b) usługi handlu i gastronomii na potrzeby użytkowników,
 - c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych związanych z obsługą mieszkańców i turystów, z wykluczeniem usług produkcyjnych, z wyjątkiem produkcji wyrobów małogabarytowych, z wykluczeniem usług naprawczych pojazdów i urządzeń, działalności wymagających składowania na wolnym powietrzu, ruchu pojazdów innych niż osobowe i dostawcze oraz usług innych powodujących uciążliwość zapachową lub hałasową.

2. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 31,
 - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej - działki nr 1653,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy $5 \div 20\%$ powierzchni terenu lub działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy $0,1 \div 0,9$,
 - d) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych – do 13,0 m,
 - e) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci $30 \div 45^\circ$;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu lub działki;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, z wyjątkiem niezabudowanych altan;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 6) na terenie lokalizacja stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV.

§ 4. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni min. 0,6 ha, z dostępem do drogi krajowej klasy głównej Nr 31 wyłącznie przez drogę wewnętrzną - działkę nr 1653 po wykonaniu przebudowy zjazdu, o którym mowa w § 7 ust. 1.

3. Dopuszcza się wydzielenia działek wynikające z konieczności lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ze względu na położenie części terenu (patrz rysunek planu) w granicach strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującej stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków, ustala się, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje szpaler zieleni wysokiej i średniej o funkcji izolacyjnej złożony z gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, realizowany wzdłuż drogi krajowej nr 31 graniczącej z obszarem opracowania.

2. W zagospodarowaniu terenu działek ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: irgi błyszczącej, śnieguliczki białej, czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, sumaka octowca, świdośliwy. Preferowane nasadzenia gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Ustala się zakaz wycinki wartościowych gatunków drzew nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem, z wykorzystaniem ich do komponowania założen parkowo-rekreacyjnych.

§ 7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie terenu objętego niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą krajową klasy głównej Nr 31 - ul. Warszawską graniczącą z obszarem objętym planem, przez drogę wewnętrzną - działkę nr 1653 po wykonaniu przebudowy zjazdu z drogi krajowej klasy głównej Nr 31, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasadę lokalizacji na terenie miejsc postojowych w ilości zaspokajającej całość zapotrzebowania,

- 1) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki, w ilości:
 - 1 miejsce do parkowania / 1 mieszkanie, pokój hotelowy,
 - 1 miejsce do parkowania / 5 pokoi dla pensjonariuszy,
 - 1 miejsce do parkowania / 1 zatrudnionego,
 - 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) dla funkcji usług opiekuńczo - zdrowotnych ustala się lokalizację min. 1 miejsca postojowego dla autobusu turystycznego;
- 3) w ramach ilości miejsc do parkowania dla funkcji usługowych ustala się lokalizację minimum 3 miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) ustala się lokalizację minimum 10 miejsc do parkowania dla rowerów.

§ 8. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Boleszkowicach - poza obszarem objętym planem, z rozprowadzeniem projektowaną wewnętrzną siecią wodociągową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Boleszkowicach poza obszarem objętym planem;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach własnej działki.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych oraz połaci dachowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejącego poza obszarem objętym planem systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach terenu;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych i utrzymania zieleni.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z projektowanej na obszarze objętym planem stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania;
- 2) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej i projektowanej poza obszarem objętym planem sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompa ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych.

7. Obsługa telekomunikacyjna.

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem;
- 2) telekomunikacyjne linie kablowe lokalizować w wewnętrznych ciągach komunikacyjnych;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Boleszkowice, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do grupy odpadów.

9. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 – zbiornik Dębno, stanowiącego obszar wysokiej ochrony jakości wód, obowiązuje przestrzeganie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/295/2010 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 29 października 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 1 poz. 3).

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boleszkowice.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Boleszkowice.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Stoparek

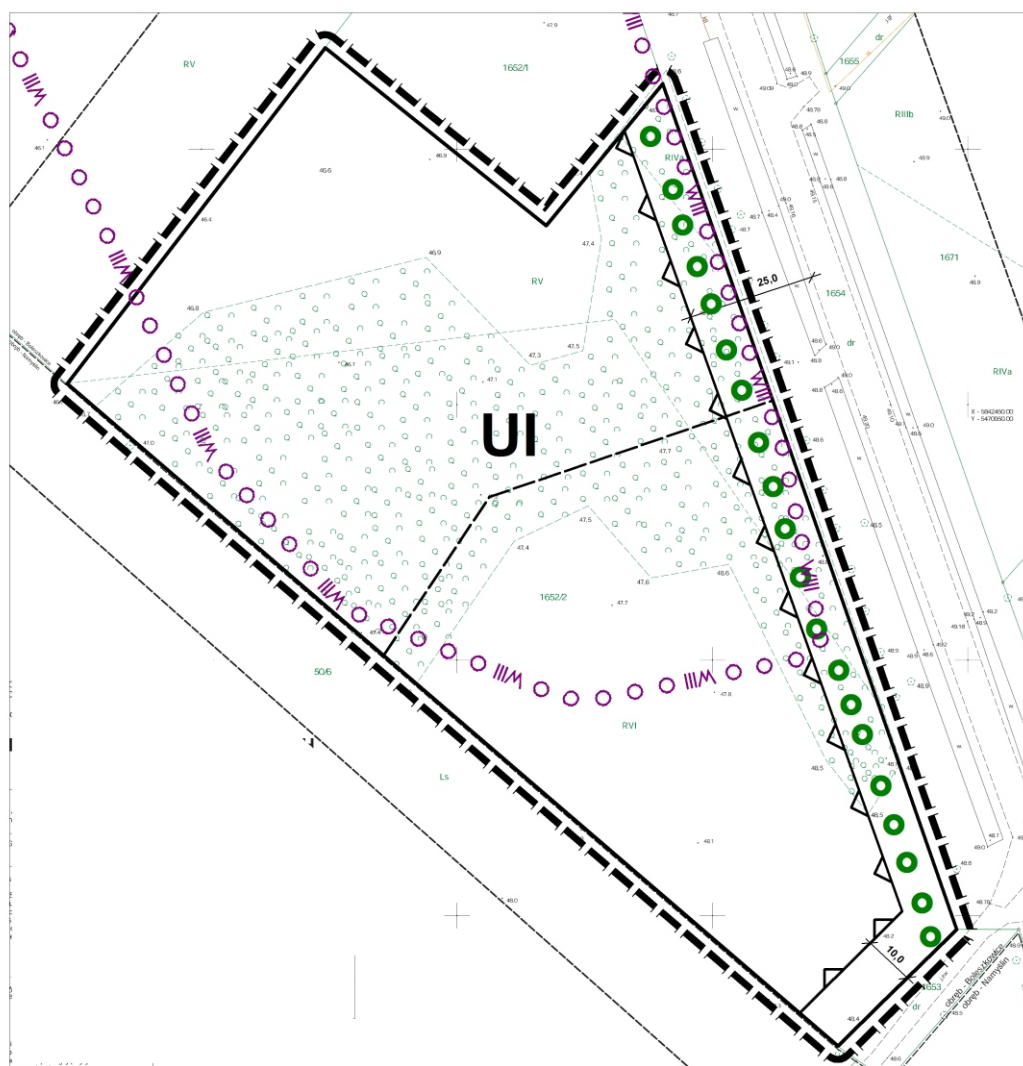
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOWICE DLA DZIAŁKI NR 1625/2 OBRĘB BOLESZKOWICE



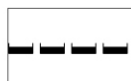
SKALA 1:1000



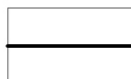
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVIII/254/2022
Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 23 lutego 2022 r.



LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



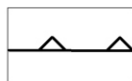
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
OPIEKUŃCZO-ZDROWOTNYCH



PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI



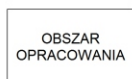
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA "WIII" OCHRONY STREFY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



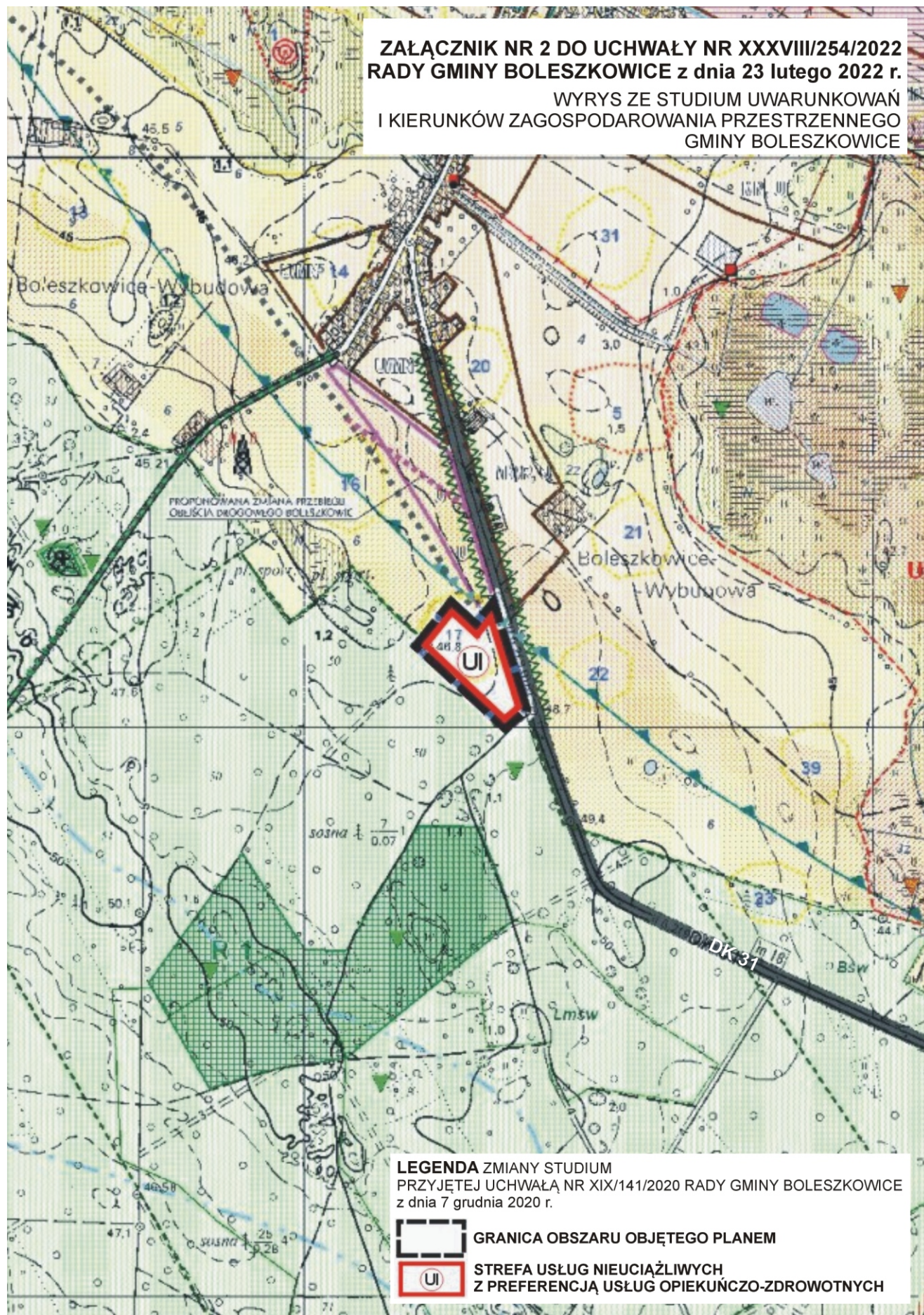
PAS ZIELENI O FUNKCJI IZOLACYJNEJ



GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD
PODZIEMNYCH NR 134 DĘBNO

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/254/2022
RADY GMINY BOLESZKOWICE z dnia 23 lutego 2022 r.**

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BOLESZKOWICE**



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/254/2022
Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 23 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Boleszkowice rozstrzyga, co następuje:

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice dla działki nr 1652/2 w obrębie Boleszkowice, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w dniach od 28 grudnia 2021 r. do 18 stycznia 2022 r., których termin złożenia upłynął dnia 1 lutego 2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXVIII/254/2022
Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 23 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Gminy Boleszkowice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice dla działki nr 1652/2 w obrębie Boleszkowice, jak wynika z ustaleń planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, realizowanych z budżetu Gminy Boleszkowice.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestora.