Poz. 1522

UCHWAŁA NR VII/49/03
Rady Gminy w Bielicach
z dnia 11 września 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice, dla działki nr 71/6 zlokalizowanej w miejscowości Chabówko.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), Rada Gminy w Bielicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

Zakres regulacji

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr IV/26/03 Rady Gminy w Bielicach z dnia 27 lutego 2003 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, spójny z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice, składający się z części tekstowej i rysunku planu w skali 1:500, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,2131 ha, położony w obrębie geodezyjnym Chabówko, o numerze ewidencji geodezyjnej działki: 71/6.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, oraz zachowanie walorów kulturowych zabytkowej przestrzeni historycznej;

2) ochrona walorów przestrzennych na całym obszarze planu i wyznaczenie ram dla uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych;
3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań wszystkich stron biorących udział w procesie inwestycyjnym.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
2) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
3) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście zmiany planu:

1) dach stromy - forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30 stopni;
2) dominanta i subdominanta (podrzędna dominanta) - architektoniczna punktowa - elementy wyróżniające się wysokością w widoku panoramicznym terenu (np. wieże, kominy, maszty);
3) teren elementarny - fragment terenu wydzielany liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
4) zharmonizowanie zabudowy z zabudową regionalną - dostosowanie nowego budynku pod względem ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2
USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

§ 7. 1. Lokalizacja obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wkreśloną na rysunku planu.

2. Zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. pawilonów handlowych, blaszanych garaży, itp., za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

3. Zakazuje się wprowadzania dominant i subdominant architektonicznych punktowych.

4. Powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę, z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

Rozdział 3
USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 8. Dla terenu wymienionego w Rozdziale 7 § 12, a znajdującego się w granicach Strefy „W III" Ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Chabówko 2, (AZP: 34-08/13) obowiązują następujące warunki zabudowy.

1) obowiązuje uzgodnienie i opiniowanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi;
2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji, na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt inwestora;
3) inwestorzy i użytkownicy terenu, zobowiązani są do zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyprzedzeniem minimum - 2 tygodniowym, w celu umożliwienia zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego;
4) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

Rozdział 4
USTALENIA FORM ZABUDOWY

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i elementy kamienne w naturalnych kolorach;

2. W szczególności formę architektoniczną budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:

1) kształt bryły budynku - horyzontalny;
2) rzut poziomy nowych budynków i rozbudowywanych powinien być prostokątny, bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym, z dopuszczeniem ganków i werand;
3) wysokość nowych budynków - liczona od poziomu terenu w najniższym miejscu do najwyżej położonego punktu w kalenicy dachu nie może przekraczać wysokości określonej w przepisach szczegółowych, z możliwością zbudowania jednej kondygnacji użytkowej w poddaszu;
4) dach - dwuspadowy, symetryczny o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ewentualnie z naczółkami, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji wypuszczonymi poza ściany szczytowe; ganek lub weranda nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych; stosowanie dachów czterospadowych dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku;
5) powierzchnie dachów muszą być pokryte materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym;
6) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami nakrytymi dwuspadowym daszkiem lub prostokątnymi oknami połaciowymi, przy zachowaniu ich odległości od krawędzi połaci dachowej do krawędzi okna co najmniej 1,5 m;
7) dachy budynków gospodarczych powinny być dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 15-30°.

3. W kształtowaniu formy architektonicznej budynków: mieszkalnych, gospodarczych, oraz związanych z infrastrukturą techniczną należy odpowiednio stosować zasady, o których mowa w ust. 1 i 2.

Rozdział 5
USTALENIA EKOLOGICZNE

§ 10. Ustala się zasadę ochrony gleb (gruntu) poprzez następujące działania:

1) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację na terenie objętym planem;
2) dopuszcza się naruszanie naturalnego ukształtowania terenu wyłącznie w takim zakresie, w jakim to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
3) w granicach terenu objętego zmianą planu, gdzie będą prowadzone jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy zinwentaryzować zasoby zdejmowanej warstwy próchniczej gleby oraz zagospodarować je na cele rekultywacyjne.

Rozdział 6
USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 11. 1. Zaopatrzenie w wodę - ustala się zasilenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego - Babin, Parsów, Chabowo, Chabówko, Będgoszcz.

2. Zaopatrzenie awaryjne w wodę należy realizować zgodnie z przepisem szczególnym.

3. Odprowadzanie ścieków - ustala się do czasu realizacji kanalizacji grupowej, zgodnie z opracowanym programem dla gminy Bielice, na okres tymczasowy odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego. Wywóz ścieków ze zbiornika do istniejącej oczyszczalni w Bielicach.

4. Zaopatrzenie w ciepło - na terenie projektowanej zabudowy ustala się zasilanie w ciepło z lokalnych kotłowni opalanych alternatywnie paliwem gazowym z butli, olejem opałowym lub elektrycznie.

5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - ustala się wywożenie odpadów stałych na istniejące wysypisko odpadów stałych dla gminy Bielice, zlokalizowane przy miejscowości Żabów.

6. Elektroenergetyka - ustala się zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej na terenie wsi Chabówko.

7. Telekomunikacja - ustala się obsługę telekomunikacyjną przez centralę telefoniczną w Pyrzycach i sieć telefoniczną kablową.

Rozdział 7
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem MN-1, o powierzchni 0,2131 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się wykorzystanie terenu i obiektów mieszkalnych na cele agroturystyczne;
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 15% powierzchni terenu;
3) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni terenu;
4) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m, w tym kondygnacja użytkowego poddasza;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu;
6) forma architektoniczna zabudowy zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
7) ustala się obowiązek zapewnienia na terenie własnym inwestora 2 miejsca postojowe na mieszkanie.

3. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy zgodnie z § 10 niniejszej uchwały poprzez istniejące i projektowane urządzenia i sieci w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej powiatowej, o numerze ewidencji geodezyjnej 63, o szerokości pasa drogowego 12,0 m.

4. Obsługę komunikacyjną należy zabezpieczyć z drogi dojazdowej powiatowej, o numerze ewidencji geodezyjnej 63, o szerokości pasa drogowego 12,0 m.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości 30%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielice.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wiesław Seniuk

Załącznik do uchwały Nr VII/49/03
Rady Gminy w Bielicach
z dnia 11 września 2003 r. (poz. 1522)

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELICE - MIEJSCOWOŚĆ CHABÓWKO

