

✓

SĘKOWO GMINA DUSZNIKI
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWE
MIESZKANIOWĄ - JEDNORODZINNĄ I AKTYWIZACJI
GOSPODARCZEJ

PLAN ZATWIERDZONO UCHWAŁĄ NR VI-34/99..... RADY GMINY W DUSZNIKACH
Z DNIA ..24.02.1999r..... I OGŁOSZONĄ W Dz. U. WOJ. POZNAŃSKIEGO NR12
POZ213..... Z DNIA24.03.99.....

OPRACOWAŁ;

mgr inż. arch. JÓZEF BARANOWSKI

mgr inż. arch. JÓZEF BARANOWSKI
architekt-urbanista
ul. Na Szańcach 5
61-663 Poznań, tel. 203-444
nr uprawnień urb. 763/88

POZNAŃ 1998 R.

UCHWAŁA NR VI-34/99
RADY GMINY W DUSZNIKACH
z dnia 24 lutego 1999r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną i aktywizację gospodarczą w Sękowie gmina Duszniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r, o samorządzie terytorialnym (Dz.U. nr 13 z 1996 roku poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r, o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415 z zmianami) Rada Gminy w Dusznikach uchwala co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną i aktywizację gospodarczą w Sękowie gm. Duszniki działki o nr geodezyjnych 277, 280, 301, 308 będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Duszniki uchwalonego przez Radę Gminy w Dusznikach nr VI-27/90 z dnia 21 listopada 1990r. (Dz.U.Woj. Poznańskiego nr 14 poz. 335).
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ust. 1 są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Postanowienia ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym jest mowa w § 1 ust. 2 uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
4. **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą najbardziej wysunięte lica ścian budynku.

§ 3

1. Obszar objęty planem.

1.1. Planem objęto obszar

MN - 0,5 ha

TAG - 14,4 ha

1.2. Obszar o którym mowa w pkt, 1,1, położony jest:

zabudowa mieszkaniowa - na południowym skraju zabudowy wsi Sękowo, przy drodze Duszniki - Lipnica

tereny aktywizacji gospodarczej - przy drodze państwowej A2.

2. Granice obszaru objętego planem

2.1. Granice zatwierdzenia planem przestrzennym przedstawiono na rysunku planu.

2.2. Granice o których mowa w pkt. 2 odpowiadają:

zabudowa mieszkaniowa - część nieruchomości oznaczonej nr geod, 308

tereny aktywizacji gospodarczej - część nieruchomości 277, 280, 301. 281

§ 4

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Rady Gminy w Dusznikach nr XXXIX-187/97r.... z dnia 11.12.1997r. o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Duszniki.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zmiana przeznaczenia terenu o którym jest mowa w § 3, wyznaczenie i określenie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i terenów aktywizacji gospodarczej, określenie zasad kształtowania zabudowy.
4. Zgodnie z niniejszą uchwałą planem miejscowym ustala się:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i różnych funkcjach
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
 - d) zasady podziału terenów na działki budowlane; warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, gabaryty budynków.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi:
 - a) ustalona granica opracowania i zatwierdzenia planu
 - b) ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym użytkowaniu.
6. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN i tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem TAG.

Ustalenia planu

§ 5

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sękowie są następujące:

5.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe:

- a) ustala się nieprzekracalną linię zabudowy 20 m od krawędzi drogi Duszniki - Lipnica
- b) pod zabudowę przeznacza się teren położony przy w/w drodze o szerokości 100 m w środkowej części nieruchomości i głębokości w granicy działki. Postuluje się wyznaczenie 4 - 5 działek budowlanych o szerokości frontu działki min, 20,0 m; wielkości działek 800 m - 1200 m²
- c) formy zabudowy mieszkaniowej - zabudowa parterowa z dachem stromym; możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkalne
- d) dachy strome, kryte dachówką wzg. materiałem imitującym dachówkę; kąt nachylenia dachu 30 - 45°; wzbogacenie dachu o wybrane elementy architektoniczne
- e) architekturę budynków należy kształtować w nawiązaniu do architektury regionalnej
- f) posadowienie budynków - poziom parteru 0,4 - 0,8 m nad poziomem terenu; kalenica do wysokości 9,0 m nad poziomem terenu; kalenica równoległa do drogi
- g) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działki w odległości min. 6,0 m od tylnej granicy działki za wyjątkiem skrajnej działki budowlanej od strony południowej, gdzie niedopuszcza się do zabudowy gospodarczej
- h) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej wyłącznie w budynkach mieszkalnych nie powodującej żadnej uciążliwości dla otoczenia nie dopuszcza się do budowy warsztatów rzemieślniczych
- i) w zakresie infrastruktury ustala się:
 - w zakresie zapotrzebowania na wodę podłączenie działek do sieci wodociągów wiejskich

- odprowadzenie ścieków - budowa szczelnych zbiorników bezodpływowych i okresowy ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków w Podrze-
wii; docelowo budowa sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków dla wsi
Sękowa
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci energetycznej niskie-
go napięcia w Sękowie
- sieć gazowa - doprowadzenie gazu ziemnego do projektowanych działek
- preferuje się wykorzystanie na w/w terenie ekologicznych nośników energii
jak i dla celów grzewczych gazu ziemnego, oleju opałowego wzg. energii
elektrycznej
- w zakresie komunikacji - dojazd do poszczególnych działek z istniejącej
drogi Duszniki - Lipnica.

- 5.2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem TAG ustala się prowadzenie działalności gospodarczej jako funkcji podstawowej: przemysłu, składów i baz ma-
gazynowych, zakładów produkcyjnych oraz ew. usług handlowych i gastronomicz-
nych funkcjonalnie związanych z drogą A2
- ustala się nieprzekracalną linię zabudowy od strony drogi A2 do krawędzi jezdni
50 m
 - zakazuje się sytuowania obiektów, których wysokość jest większa niż 12,0 m a bu-
dowli których wysokość jest większa niż 20,0 m
 - na terenach oznaczonych symbolem TAG dopuszcza się wyłącznie inwestycje,
które nie są objęte rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Na-
turalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r, w sprawie określenia rodzajów in-
westycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na
środowisko (Dz.U. nr 52 poz. 284)
 - na terenach jak wyżej technologia obiektów nie może być
 - a. wodochłonna
 - b. ściekodajna
 - c. źródłem dużej ilości uciążliwych odpadów
 - z uwagi na korzystne położenie w/w terenów przewiduje się preferowanie lokali-
zacji obiektów produkcyjnych i składów o produkcji nieuciążliwej dla środowiska;

odpowiednim wyrazie przestrzennym oraz odpowiednich walorach architektonicznych

- strefa uciążliwości projektowanych obiektów musi się zamknąć w granicach poszczególnych działek
- w zakresie ciepłownictwa preferuje się kotłownie opalane gazem ziemnym, olejem opałowym; preferuje się ekologiczne nośniki energii: gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna
- na w/w terenach nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących w jakikolwiek sposób zanieczyścić zasoby wód podziemnych
- dopuszczenie inwestycji do użytku może nastąpić jedynie z równoczesnym oddaniem do eksploatacji elementów uzbrojenia terenu, jak np. sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna
- zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki; umocnione powierzchnie, składowania i komunikacyjne nie powinny przekroczyć 25 % powierzchni działki; pozostały teren należy przeznaczyć pod zielen o funkcji izolacyjnokrajobrazowej
- każda działka winna być otoczona pasem zieleni krajobrazowo-izolacyjnej o szerokości 8 - 10 m; od strony drogi A2 w/w pas zieleni w części frontowej działki winien wynosić 15,0 m
- parkingi dla potrzeb zakładowych i obsługi zainteresowanych należy zaprojektować wyłącznie na obszarze własnej działki inwestora
- preferuje się wielkość działek poszczególnych inwestorów nie mniejszych niż 1,0 ha
- zezwala się na wydzielenie terenów pod nasadzenia związane z infrastrukturą techniczną jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie wody i ścieków, urządzenia telekomunikacyjne
- w zakresie komunikacji
 - obsługa całego zespołu aktywizacji gospodarczej może nastąpić wyłącznie od strony drogi lokalnej (od wschodu zespołu), która jest podłączona do drogi krajowej A2 węzłem drogowym na skrzyżowaniu drogi A2 z drogą lokalną do Wilczyny i dalej do Dusznik, obsługującym również bezpośrednio sąsiadujący zespół obsługi ruchu komunikacyjnego na drodze A2 tzn. stacja benzynowa i hotel.

Niedopuszczalny jest wjazd na teren oznaczony symbolem TAG bezpośrednio z drogi krajowej A2

- ustala się, że

- w wypadku realizacji jednego zamierzenia inwestycyjnego na całym terenie wyznaczonego planem miejscowym pod działalność gospodarczą dojazd należy zaprojektować od drogi lokalnej (od wschodu)
- w wypadku realizacji kilku zamierzeń inwestycyjnych na w/w terenie ustala się realizację drogi dojazdowej KD równoległej do drogi krajowej A2 (poza pasem drogowym w/w drogi A2) o szerokości 15 m pasa drogowego i jezdni szerokości 6,5 m węzła drogowego od strony wschodniej
- w wypadku podziału terenu na mniejsze działki ustala się możliwość wytyczenia wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości pasa drogowego 12,0 m i podłączonych do istniejącej drogi lokalnej od wschodu wzg. do projektowanej drogi dojazdowej KD od południa.

W zakresie infrastruktury ustala się:

- w zakresie wody - podłączenie terenów TAG do gminnej sieci wodociągowej
- odprowadzenie ścieków
 - a) budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej zespołu.
Odprowadzenie oczyszczonych ścieków do cieku wodnego w rejonie Wilczyny
 - b) w oparciu o studium gminy i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki należy przeanalizować budowę miejscowej, wspólnej oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej dla projektowanego zespołu aktywizacji gospodarczej, istniejącej wsi Sękowa istniejącego zespołu obsługi ruchu komunikacyjnego przy drodze krajowej A2, zaprojektowanych terenów aktywizacji gospodarczej położonych na zachód i południe od obecnie projektowanego zespołu TAG
- zaopatrzenie w energię elektryczną - doprowadzenie do zespołu sieci energetycznej wysokiego napięcia 15 KV i budowa trafostacji,
Ustala się, że moc i lokalizacja projektowanych trafostacji nastąpi po sprecyzowaniu programu zagospodarowania terenów poszczególnych inwestorów

- zakłada się doprowadzenie docelowo do zespołu gazu z istniejącej w gminie sieci gazu ziemnego.

Ustala się że podstawowym nośnikiem energii cieplnej dla zespołu będzie gaz ziemny.

Zezwala się na wydzielenie terenów pod urządzenie i sieci związane z infrastrukturą techniczną takie jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie wody i ścieków, urządzenia telekomunikacyjne po zbiorczym zbilansowaniu potrzeb poszczególnych inwestorów jak również w aspekcie synchronizacji poszczególnych elementów uzbrojenia z sąsiednimi zespołami mieszkaniowymi i terenami działalności gospodarczej.

§ 6

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gm. Duszniki uchwalony przez Radę Gminy w Dusznikach uchwałą nr VI-27/90r. z dnia 21.11.1990r. (Dz.U.Woj.Poznańskiego nr 14 poz. 335) w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

§ 7

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 8

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych

rola klasy IVa - 0,16 ha

rola klasy V - 4,14 ha

rola klasy VI - 7,50 ha

na cele określone w uchwale.

§ 9

Wykonanie powierza się Zarządowi Gminy w Dusznikach.

§ 10

Niniejszy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego w Sękowie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY