

Uchwała Nr III/28/2002
Rady Miejskiej w Złocieniu
z dnia 30 grudnia 2002 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec.

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 i 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 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130 poz.1112) oraz na podstawie uchwały Nr XXIII/174/2000 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 30 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Rada Miejska w Złocieniu uchwała, co następuje:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/132/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 16 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1988 r. Nr 2, poz. 21; z 1993 r. Nr 23, poz. 216), zwane dalej zmianą planu dla działek nr ewid. 113, 116/5, 272, 276/1, 276/2, 281, część działki 270, położonych w miejscowości Małobór i Męcidół obręb Warnięg.
 2. Granice zmiany planu określają rysunki, zwane dalej rysunkami, będące integralną częścią niniejszej uchwały, zatytułowane: "Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec", opracowane w skali 1: 1 000, stanowiące załączniki Nr 1,2,3 do uchwały obejmujące następujące tereny:
 - 1) załącznik nr 1:
 - a) działka nr ewid. 281, obręb Warnięg, położona w miejscowości Małobór,
 - 2) załącznik nr 2:
 - a) działka nr ewid. 272, obręb Warnięg, położona w miejscowości Męcidół,
 - b) działka nr ewid. 276/1, obręb Warnięg, położona w miejscowości Męcidół,
 - c) działka nr ewid. 276/2, obręb Warnięg, położona w miejscowości Męcidół,
 - d) część działki nr ewid. 270, obręb Warnięg, położona w miejscowości Męcidół,
 - 3) załącznik nr 3:
 - a) działka nr ewid. 113, obręb Warnięg, położona w miejscowości Męcidół,
 - b) działka nr ewid. 116/5, obręb Warnięg, położona w miejscowości Męcidół,
- o łącznej powierzchni 36.13 ha.

§ 2

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zabudowa mieszkalno-turystyczna.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:

1. Wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego zmianą.
2. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
3. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.
4. Ustalenie zasad obsługi inżynierskiej.
5. Ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej.
6. Ustalenie zasad tymczasowego użytkowania terenu.

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH TERENÓW

§ 4

1. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) należy w maksymalnym stopniu zachować zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności chronić starodrzew przed negatywnymi skutkami nowego zagospodarowania,
 - 2) realizacja nowej zabudowy winna uwzględniać cechy zabudowy regionalnej znajdującej się w sąsiedztwie (w szczególności gabaryty, proporcje, formy dachów, rozwiązania materiałowe),
 - 3) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunkach, z wyłączeniem obiektów trafostacji, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem EE,
 - 4) projekty budynków i zagospodarowania działek należy zaopiniować przez Dyрекcję Drawskiego i Ińskiego Parku Krajobrazowego.
2. Ustalenie w zakresie podziału terenu na działki budowlane:
 - 1) na rysunkach przedstawiono podział na działki budowlane z uwzględnieniem istniejących podziałów,
 - 2) zezwala się na inny podział terenów na działki budowlane pod warunkiem spełnienia:
 - a) każda działka musi mieć dostęp do ulicy publicznej,
 - b) minimalna wielkość działki 20 000 m²,
3. Ustalenia w zakresie zasad obsługi inżynierskiej:
 - 1) warunkiem realizacji wszystkich inwestycji określonych w planie jest zapewnienie zasilania w energię elektryczną, wodę pitną z sieci gminnej lub we własnym zakresie, usuwanie ścieków do systemu kanalizacji lub we własnym zakresie,
 - 2) w przypadku niemożności odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji gminnej (docelowo), usuwanie ścieków należy zapewnić poprzez indywidualne oczyszczalnie

ścieków lub gromadzenie ich w zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce

i wywóz ich przez wyspecjalizowane służby do oczyszczalni ścieków,

- 3) w przypadku realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, należy zapewnić parametry ścieków określone w Rozporządzeniu MOŚZNiL z dnia 5 lipca 1991 r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi, lub przepisu go zastępującego,
- 4) projekt budowlany sieci wodociągowej publicznej powinien spełniać wymogi określone w zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych (M.P. Nr 59, poz. 663), lub przepisu go zastępującego,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejących sieci elektroenergetycznych z włączeniem się w miejscach określonych przez ich dysponenta, stosować do ogrzewania gaz ziemny (docelowo), paliwa płynne (gaz, olej), energię elektryczną, energię odnawialną,
- 6) ustala się lokalizację trafostacji na terenach oznaczonych symbolem EE,
- 7) należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze,
- 8) odpadki bytowe i gospodarcze należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy,

4. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla nowowydzielanych działek należy zapewnić dostęp z dróg i ulic publicznych,
- 2) ulice dojazdowe należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi parametrów jezdni, szerokości jezdni i linii rozgraniczających, trójkątów widoczności, przepisów przeciwpożarowych itp.,
- 3) stosownie do funkcji terenu i programu zainwestowania, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 4) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej posesji.

§ 5

Na terenach objętych zmianą w planie zakazuje się lokalizowania:

- 1) prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627),
- 2) lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 3) lokalizowania ferm hodowlanych,
- 4) lokalizowania wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

§ 6

Zasady tymczasowego użytkowania terenu:

1. Do czasu realizacji inwestycji przewidzianych niniejszymi ustaleniami zezwala się na

dotychczasowe użytkowanie terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji i realizacji obiektów substandardowych tzn. nietrwałych i tymczasowych.

Rozdział II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunkach symbolem Mj, o powierzchni 27,93 ha, położonych w miejscowościach Męcidół i Małobór obejmujący działki o nr ewid. 113 o powierzchni 0,63 ha, 116/5 o powierzchni 9,40 ha, część działki 270 o powierzchni 2,71 ha, 276/1 o powierzchni 5,95 ha, 276/2 o powierzchni 2,52 ha, 281 o powierzchni 9,27 ha, załączniki 1-3, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. Lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową pomocniczą (garaże, magazynki, baseny, korty, itp.).
2. Maksymalna wysokość budynków - II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m w rozumieniu prawa budowlanego.
3. Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach spadzisty.
4. Rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe), w układzie szczytowym.
5. Nachylenie pochyłych połaci dachowych - 300 do 500.
6. Pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym.
7. Wysokość wolnostojących budynków pomocniczych - I kondygnacja i nie wyższych niż 7,5 m w rozumieniu prawa budowlanego.
8. Poziom parteru wszystkich budynków nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem.
9. Lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu.
10. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki i powierzchni utwardzonych 2 500 m².
11. Ogrodzenia od strony ulicy o wysokości do 150 cm, min w 60 % ażurowe.
12. Na rysunkach określono optymalny podział na działki budowlane.
13. Dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem zachowania ich dostępu do dróg publicznych i minimalnej wielkości działki 2 ha.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkalno-turystycznej, oznaczonego na rysunkach symbolem Mj/UT, położonego w miejscowości Męcidół obejmujący działkę o nr ewid. 272, załącznik 2, o pow. 5,48 ha, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. Lokalizację zabudowy mieszkalno-turystycznej.
2. Maksymalną wysokość budynków - II kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,5 m w rozumieniu prawa budowlanego, oraz wysokość gzymsu nie wyżej niż 7,5 m.
3. Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach spadzisty.
4. Rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe).
5. Nachylenie pochyłych połaci dachowych - 300 do 500.
6. Pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym.

7. Poziom parteru nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem.
8. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki i powierzchni utwardzonych 2500 m².
9. Minimalną powierzchnię zieleni - 50 % powierzchni całkowitej działki.
10. Ogrodzenia od strony ulicy o wysokości do 150 cm, min w 60 % ażurowe.

§ 9

Wyznacza się tereny ulic dojazdowych - gminnych, oznaczonych na rysunkach symbolem kD, zakończona nawrotką 12, 5 x12, 5 m w miejscowości Małobór załącznik nr 1 oraz pasy przeznaczone na poszerzenie istniejących ulic gminnych położonych w miejscowości Męcidół, załączniki 2-3 do szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających wg rysunków, o łącznej powierzchni 0,78 ha.

§ 10

1. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunkach symbolem EE o powierzchni 0,01 ha każda.
2. W przypadku braku potrzeby realizacji stacji transformatorowych ich teren może być przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przyłączony do najbliższej działki.

§ 11

Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunkach symbolem ZL, załącznik nr 1, położonego w miejscowości Małobór, część działki nr ewid. 281, o powierzchni 0,61 ha oraz załącznik nr 2, położonego w miejscowości Męcidół część działki nr ewid. 276/1, o powierzchni 0,1 ha, jako tereny leśne w dotychczasowym użytkowaniu, nie będące odrębnymi działkami.

§ 12

Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku symbolem RP, załącznik nr 2, położonego w miejscowości Męcidół, część działki nr ewid. 276/1 i 276/2, o powierzchni 1.21 ha jako tereny rolne w dotychczasowym użytkowaniu, nie będące odrębną działką.

Rozdział III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

1. Dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

§ 14

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o łącznej powierzchni 32,95 ha, na cele nie rolnicze dla obszaru określonego w § 1, ust. 2 uchwały, w tym:

RIIIb - 7,63 ha;
RIVa - 4,06 ha;
RIVb - 15,31 ha;
RV- 4,01 ha;
Ł IV - 0,21 ha;
ŁV- 0,32 ha;
ŁVI-0,099 ha;
PsIII - 0,235 ha;
PsV - 1,05 ha;
LzIII - 0,03 ha.

Na w/w zmianę w zakresie gruntów klasy RIIIb uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.051/602-457/01 z dnia 7 czerwca 2002 r.

Na w/w zmianę w zakresie gruntów klasy RIVa i b oraz PsV i RV pochodzenia organicznego, uzyskano zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego Nr SR-GKN.2N-7711-433/01 z dnia 18 czerwca 2002 r.

§ 15

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XXVI/132/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 16 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1988 r. Nr 2, poz. 21; z 1993 r. Nr 23, poz. 216), w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec.

§ 16

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Złocięncu

/Henryk Uchroński/