

**UCHWAŁA NR XLIV/302/2006  
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU**

**z dnia 30 marca 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec w miejscowości Lubieszewo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), Rada Miejska w Złocięncu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXI/181/2004 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjętego uchwałą Nr XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 13 września 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec w miejscowości Lubieszewo obejmujący obszar o powierzchni 0,728 ha oznaczony na rysunku planu.

**2.** Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec obszaru w miejscowości Lubieszewo opracowany w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec,
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**3.** Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) fakultatywną lokalizację urządzeń obsługi sprzętu wodnego, plaży i przystani.

**4.** Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w § 1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1Ut; 2MN; 3R; 4Kp; 5KDW.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§ 2.1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolami przeznaczenie terenów

- 1) Ut – tereny usług turystycznych;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) Kp – tereny parkingów;
- 5) KDW – teren ulicy wewnętrznej.

**2.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę turystyczną pod warunkiem poprawy jej architektonicznego wizerunku i ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy lub wymiany na nową; nowa zabudowa oraz zabudowa przebudowywana winna mieć cechy architektury regionalnej, w szczególności występującej w miejscowości Lubieszewo;
- 2) zagospodarowanie i zabudowa terenu winna mieć charakter reprezentacyjny, wysokie walory przestrzenne i architektoniczne, a noworealizowana zabudowa winna mieć cechy regionalne;
- 3) nową zabudowę lokalizować uwzględniając określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) w ustaleniach szczegółowych określono wysokość budynków w kondygnacjach, a ponadto dla projektowanych budynków określono ich maksymalną wysokość wyrażoną w metrach, liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej powierzchni przekrycia stropodachu lub kalenicy;
- 5) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się pokrycie gontem drewnianym lub strzechą.

**3.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) inwestycje muszą spełniać wszelkie wymogi ochrony środowiska oraz obowiązujące nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) ustala się zachowanie istniejących trzcinowisk oraz pasa roślinności naturalnej z szuwarem trzcinowym nad brzegiem jeziora i nie ingerowanie w jego skład gatunkowy;
- 5) zakazuje się naruszania istniejącego ukształtowania brzegu jeziora;
- 6) rośliny sadzone na terenie opracowania (roślinność zielna oraz nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych) powinny być tak dobrane by harmonizowały z otaczającą przyrodą;
- 7) należy chronić glebę odśnieżoną i dążyć do jak najmniejszego jej pokrycia asfaltem, betonem lub innymi nieprzepuszczalnymi materiałami; masy ziemne, powstające przy

wnoszeniu nowych budynków, powinny być wykorzystane przy zagospodarowaniu działek zielenią;

- 8) do utrzymania istniejących walorów klimatyczno-aerosanitarnych, które ważne są dla rozwoju rekreacji i odpowiednich warunków dla turystów, należy wykluczyć stosowania węgla i jego pochodnych na potrzeby ogrzewania; ogrzewanie budynków realizować poprzez systemy zasilane paliwem ekologicznym (gaz płynny, olej opałowy lub gaz ziemny); zaleca się stosowanie nowoczesnych technologii grzewczych w oparciu o pompy ciepłe, kolektory słoneczne, spalanie biomasy itp.;
- 9) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

**4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą ulicę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW powiązaną z ulicą gminną;
- 2) na obszarze objętym planem wyznaczono teren parkowania pojazdów ogólnie dostępny Kp; w przepisach szczegółowych Rozdz. 3 określono wymagania w zakresie parkowania na pozostałych terenach;
- 3) teren ulicy wewnętrznej może być wykorzystany do prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla całego obszaru planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącymi systemami gminnymi, oraz umożliwienie podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
  - a) wodociągu,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
  - d) sieci telekomunikacyjnej skablowanej podziemnej (fakultatywnie);
- 5) w zakresie wodociągu projektuje się sieć rozdzielczą zasilaną z wodociągu grupowego - realizacja w ulicy 5KDW; minimalna średnica wodociągu – 25 mm; projekt budowlany sieci wodociągowej publicznej powinien spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie alternatywnego zaopatrzenia ludności w wodę;
  - 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej ścieki docelowo odprowadzić do sieci gminnej – realizacja kolektora sanitarnego w ulicy 5KDW; minimalna średnica kolektora – 45 mm; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących lub projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;
  - 7) w zakresie sieci energetycznej ustala się - obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do stacji transformatorowej 15/0,4kV(poza granicami planu);
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - a) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem paliw ekologicznych (gazem ciekłym lub olejem opałowym), ogrzewanie elektryczne,
    - b) zaleca się stosowanie nowoczesnych technologii grzewczych w oparciu o pompy ciepłe, kolektory słoneczne, spalanie biomasy itp.,
    - c) jako ogrzewanie wspomagające można użyć kominków i pieców kominkowych;

- 9) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia technicznego w przestrzeni ulicy wewnętrznej;
  - 10) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego; w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 11) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy na komunalne składowisko odpadów.
- 5.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zakazuje się prowadzenia działalności innej niż usługi turystyki;
  - 2) zakazuje się 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) zakazuje się lokalizacji obiektów (pawilonów) o charakterze substandardowym.
- 6.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.
- 7.** Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – zabudowa oraz infrastruktura techniczna na całym obszarze planu podlega rehabilitacji w celu zapewnienia właściwych standardów funkcjonalnych i wysokich walorów przestrzennych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 3.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,279 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Ut:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki (plaża i kąpielisko, przystań żeglarska ogólnodostępna wraz z zapleczem noclegowym) – na max. 40 użytkowników;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) zakaz wtórnego podziału działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się modernizację i rozbudowę istniejących budynków na potrzeby określone w pkt.1,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, parkingi, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - c) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe (możliwość nadbudowy budynku jednokondygnacyjnego do wysokości nie wyższej niż 9 m),
  - d) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 5° - 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy – max. 15% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

- g) wzdłuż linii brzegowej jeziora należy zapewnić otwarty (niewygrodzony) pas terenu zapewniający dostęp do jeziora zgodnie z wymogami Prawa wodnego (min. 1,5 m);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd - z ulicy 5KDW,
  - b) miejsca postojowe – min. 5 na działce 395/2 i 1 miejsce na działce nr ewid. 395/2,
  - c) woda – z projektowanej sieci gminnej w ulicy 5KDW,
  - d) energia elektryczna - z proj. sieci kablowej n/n w ul. 5KDW,
  - e) ścieki sanitarne- docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu jej realizacji do istniejącego zbiornika bezodpływowego),
  - f) wody opadowe – rozsączanie w ramach powierzchni działki;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

**§ 4.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,307 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się podział na 2 działki budowlane, jak na rysunku planu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zabudowę maksymalnie dwoma budynkami – budynek mieszkalny i garażowy lub garażowo- gospodarczy,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze/garażowe, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7,5 m,
  - d) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja, nie więcej niż 5,5 m,
  - e) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 30°-50°, dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się także dachy jednospadowe o nachyleniu 5 - 30°,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicach działek,
  - g) powierzchnia zabudowy – max. 25% powierzchni działki,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
  - i) wzdłuż linii brzegowej jeziora należy zapewnić otwarty (niewygrodzony) pas terenu zapewniający dostęp do jeziora zgodnie z wymogami Prawa wodnego (min. 1,5 m);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd - z ulicy 5KDW,
  - b) minimalna liczba miejsc parkingowych – 2 na działkę (w tym w garażach),
  - c) woda – z projektowanej sieci z ulicy 5KDW,
  - d) energia elektryczna - z projektowanej sieci kablowej n/n w ulicy 5KDW,
  - e) ścieki sanitarne- docelowo do planowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w ulicy 5 KDW; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do projektowanego zbiornika bezodpływowego,
  - f) wody opadowe – rozsączanie w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

**§ 5.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,052 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3R:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd - z ulicy 5KDW;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

**§ 6.** Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,03 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4Kp:

- 1) przeznaczenie terenu – parking dla samochodów osobowych;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – nawierzchnie realizować z elementów drobnowymiarowych (kamiennych lub betonowych) lub ażurową;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd - z ulicy 5KDW;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

**§ 7.** Ustalenia dla terenu ulicy wewnętrznej o powierzchni 0,06 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDW:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny ulicy wewnętrznej wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu; szerokość ulicy – 7 – 15 m;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnie ulicy realizować z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych (bruk),
  - b) przestrzeń ulicy służy do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego podziemnego;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 8.** Zmienia się przeznaczenie następujących gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze:

- 1) gruntów klasy PsIV – 0,13 ha;
- 2) gruntów klasy Lz IV – 0,05 ha;
- 3) gruntów klasy RV – 0,17 ha.

**§ 9.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej w Złocieńcu

/Ryszard Gołębiowski/