

**UCHWAŁA Nr XLIV/303/2006
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU
z dnia 30 marca 2006 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec obszaru w miejscowości Cieszyno „Wyspa Ostrów”.

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 Złocieniu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/150/2004 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 31 marca 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 Złocieniu 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 obszaru w miejscowości Cieszyno „Wyspa Ostrów”, obejmujący obszar o powierzchni 31,96 ha oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec obszaru w miejscowości Cieszyno „Wyspa Ostrów” 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.

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) obiekty budowlane przeznaczone do likwidacji;
- 6) projektowane granice działek;
- 7) lokalizacja projektowanego stanowiska dokumentacyjnego;
- 8) granice projektowanego użytku ekologicznego;
- 9) projektowane przebiegi ciągów pieszych (fakultatywne);
- 10) projektowaną lokalizację urządzeń obsługi plaży i przystani (fakultatywne);
- 11) projektowaną lokalizację urządzeń obsługi sprzętu wodnego (fakultatywne);

12) projektowaną lokalizację obiektu punktu widokowego (fakultatywna).

4. Ustala się podział obszaru objęty planem, o którym mowa w ust. 1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1US; 2US; 3US; 4Ut; 5US/ZP; 6Utm; 7Ut,US; 8ZL; 9ZP; 10ZP; 11E; 12Kp; 13KdD; 14KdW; 15KdW; 16KdWp; 17K.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) Ut – tereny usług turystyki;
- 2) Utm – tereny usług turystyki (pensjonaty z mieszkaniami właścicieli);
- 3) US – tereny sportu i rekreacji (gminne obiekty kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych);
- 4) US/ZP – tereny sportu i rekreacji (gminne obiekty kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych) w zieleni urządzonej;
- 5) ZP – tereny zieleni urządzonej (park, skwer),
- 6) ZL – lasy (tereny zieleni gminnej i zadrzewień);
- 7) K – obiekty urządzeń kanalizacyjnych – przepompownia ścieków;
- 8) E – elektroenergetyka – trafostacja;
- 9) Kp – tereny parkingów;
- 10) KdD – tereny ulic publicznych (gminnych);
- 11) KdW – tereny ulic wewnętrznych;
- 12) KdWp – tereny ulic wewnętrznych - ciągi piesze i rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie obszaru objętego planem winno stanowić komplementarny funkcjonalnie zespół turystyczny;
- 2) zagospodarowanie i zabudowa terenu winna mieć charakter reprezentacyjny, wysokie walory przestrzenne i architektoniczne;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę turystyczną pod warunkiem poprawy jej architektonicznego wizerunku i ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy lub wymiany na nową;
- 4) nową zabudowę lokalizować uwzględniając określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznacza się do likwidacji zabudowę substandardową, w miejsce której będzie można zrealizować zabudowę nową zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wysokość zabudowy dla wszystkich terenów nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację obiektu wyższego typu wieża widokowa w ramach terenu 7Ut,US;
- 7) w ustaleniach szczegółowych określono ponadto wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej położonej powierzchni przekrycia stropodachu lub kalenicy;
- 8) pokrycie dachów pochyłych (pow. 30°) dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się pokrycie gontem drewnianym lub strzechą;
- 9) zakazuje się realizacji „zabudowanych” (murowanych, pełnych, o konstrukcji stalowej itp.) ogrodzeń z wyjątkiem terenu 17K; w celu wydzielenia poszczególnych terenów, ustala się realizację żywopłotów zarówno od strony ulic jak i pomiędzy działkami;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1) teren objęty planem znajduje się w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Jeziora Czaplinskie” (PLH 320039) i specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Drawska” (PL016), dla których przepisy odrębne określają także inne niż ujęte w niniejszym planie zakazy i nakazy;
 - 2) na terenie Wyspy Ostrów planowane jest utworzenie, użytku ekologicznego (UE-15 wg projektu Planu Ochrony Drawskiego Parku Krajobrazowego) zlokalizowanego zgodnie z rysunkiem planu, dla którego po jego ustanowieniu obowiązywać będą odrębne dodatkowe zasady zagospodarowania;
 - 3) wyznacza się stanowisko dokumentacyjne S3 – odsłonięty sandr zlokalizowany zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się zachowanie pasa roślinności naturalnej z szuwarem trzcinowym nad brzegiem jeziora i nie ingerowanie w jego skład gatunkowy; (zbiorowiska te stanowią swoisty filtr oczyszczający spływy wód z przyległych terenów) z wyjątkiem istniejących plaż i przystani oraz planowanych obiektów obsługi sprzętu pływającego (pomosty); realizacja urządzeń obsługi sprzętu wodnego winna w maksymalnym stopniu zachować wartości przyrodnicze;
 - 5) należy ograniczyć zabiegi sanitarne i wyrąb drzew na całej wyspie, gdyż pełnią one funkcje fizjocenotyczne, biocenotyczne ochronne i klimatyczne, a także estetyczne;
 - 6) ustala się zachowanie cennego starodrzewu;
 - 7) rośliny sadzone na terenie wyspy (roślinność zielna oraz nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych) powinny być tak dobrane by harmonizowały z otaczającą przyrodą;
 - 8) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z określonymi w planie inwestycjami kubaturowymi.
4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące i projektowane ulice: dojazdową i wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDd i KDW;
 - 2) powiązania komunikacyjne z układem gminnym i zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniająca dochodząca do terenu, droga wewnętrzna (Lasów Państwowych) połączona z drogą powiatową Złocieniec - Cieszyno;
 - 3) na obszarze objętym planem wyznaczono teren parkowania pojazdów Kp; w przepisach szczegółowych Rozdz. 3 określono wymagania w zakresie parkowania na pozostałych terenach; zakłada się, że znaczna część potrzeb parkingowych będzie realizowana poza obszarem opracowania planu (parking leśny przed wjazdem na groblę);
 - 4) w ramach terenów ulic publicznej i wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) dla całego obszaru planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącymi systemami gminnymi, w celu zapewnienia możliwości podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - a) wodociągu,

- b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej dla wybranych terenów,
 - d) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
 - e) sieci telekomunikacyjnej skablowanej podziemnej (fakultatywnie);
- 6) w zakresie wodociągu projektuje się sieć rozdzielczą zasilaną z wodociągu grupowego ogólnogminnego, dopuszcza się adaptację istniejącej sieci wodociągowej, minimalna średnica nowoprojektowanych wodociągów – 25 mm;
 - 7) w zakresie kanalizacji sanitarnej ścieki odprowadzić do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków); ustala się realizację kolektora sanitarnego dla terenu objętego planem prowadzoną w ulicach 13KDd, 14KDW 15KDW i 16KDWp, minimalna średnica nowoprojektowanych sieci – 45 mm;
 - 8) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się dla całości obszaru rozsączanie wód opadowych do gruntu w ramach poszczególnych terenów z wyjątkiem terenów dróg i parkingów; dla parkingów i dróg utwardzonych nieprzepuszczalnych należy zastosować kanalizację deszczową z systemem filtrującym (separatory, osadniki) i odprowadzenie oczyszczonych wód do jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzenie wód z terenów utwardzonych oraz przekroczenia wód płynących rurociągami wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z wymogami przepisów prawa wodnego;
 - 9) w zakresie sieci energetycznej ustala się - obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do stacji transformatorowej 15/0,4kV położonej na terenie 11E; dopuszcza się rozbudowę trafostacji;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem paliw ekologicznych (gaz płynny lub olej opałowy przechowywany w zbiornikach podziemnych lub wbudowanych), ogrzewanie elektryczne,
 - b) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych technologii grzewczych w oparciu o pompy ciepłe, kolektory słoneczne, spalanie biomasy itp.,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające dopuszcza się stosowanie kominków i pieców kominkowych;
 - 11) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia technicznego w pasach (w liniach rozgraniczających) ulic publicznych i wewnętrznych;
 - 12) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy na komunalne składowisko odpadów;
- 5. Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) projekty obiektów budowlanych powinny zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
 - 2) projekt budowlany sieci wodociągowej publicznej powinien spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie alternatywnego zaopatrzenia ludności w wodę;
- 6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zgodnie z zasadami określonymi przez przepisy odrębne w sprawie Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
 - 2) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej innej niż usługi turystyki i sportu, lecznictwa i rehabilitacji;

- 3) 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;
 - 4) zakazuje się lokalizowania obiektów (pawilonów) o charakterze substandardowym.
7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzenie publiczne ogólnodostępne stanowią tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1US; 2US; 3US; 5US/ZP; 8ZL; 9ZP; 10ZP, 12Kp; 13KDd; 14KDW; 15KDW; 16KDWp.
 8. 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.
 9. 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.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 3. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US o pow. 0,51ha:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji (gminne obiekty kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się scalenie działek w obrębie terenu,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja przystani żeglarskiej wraz z zapleczem technicznym – hangary warsztatowe, zaplecze noclegowe i gastronomiczne, posterunek i przystań policji, ustala się rozbudowę istniejącego budynku lub budowę nowego budynku, (dopuszczalna liczba miejsc noclegowych - do 50),
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, parkingi, obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne,
 - c) wysokość zabudowy:
 - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m,
 - d) geometria dachów- dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 15 - 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy – max. 40% powierzchni terenu,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulicy 13KDd,
 - b) miejsca postojowe – 2 - 10 stanowisk,
 - c) woda – z gminnej sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n prowadzonej z trafostacji oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 E,

- e) ścieki sanitarne - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 4. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US o pow. 1,13 ha:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji (gminne obiekty kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się scalenie działek w obrębie terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację kempingu składającego się z domków turystycznych, stanowisk na przyczepy carawaningowe, pole namiotowego z zapleczem sanitarnym i gastronomicznym; dopuszcza się lokalizację do 10 domków turystycznych, do 30-tu stanowisk carawaningowych lub namiotowych, budynek zaplecza sanitarnego i gastronomicznego,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, parking, ciągi pieszce,
 - c) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7,5 m,
 - d) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 15- 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy – max. 20% powierzchni terenu; powierzchnia zabudowy dla pojedynczego domku turystycznego do 60m²,
 - f) preferuje się realizację zabudowy kubaturowej w technologii drewnianej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulicy 13KDd,
 - b) miejsca postojowe – 2 -10 stanowisk,
 - c) woda – modernizacja istniejącego przyłącza,
 - d) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n prowadzonej z trafostacji oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 E,
 - e) ścieki sanitarne - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) wody opadowe – rozsączanie w ramach terenu,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3US o pow. 1,02 ha:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji (gminne obiekty kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się scalenie działek w obrębie terenu,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację ogólnodostępnego kąpieliska, plaży wraz z zapleczem sanitarnym i gastronomicznym, w szczególności toalety, przebieralnie,

- natryski, magazynki, pomieszczenia socjalne ratowników oraz obiekty gastronomiczne,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – pole namiotowe dla max. 20-tu namiotów, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, ciągi piesze,
- c) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, nie więcej niż 6 m,
- c) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 30-45°,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 5% powierzchni terenu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulicy 13KDd,
 - b) miejsca postojowe – 2 -10 stanowisk,
 - c) woda – z gminnej sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n (bezpośrednio z trafostacji),
 - d) ścieki sanitarne - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) wody opadowe – rozsączanie w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

ha: § 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4Ut o pow. 0,55

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki (zespół hotelowo-gastronomiczny o dopuszczalnej liczbie miejsc noclegowych do 80);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) zaleca się scalenie działek w ramach terenu,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się rozbudowę istniejącego budynku lub budowę nowego na potrzeby określone w pkt.1,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, ciągi piesze,
 - c) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,5 m,
 - d) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 15- 45°; dopuszcza się kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
 - e) powierzchnia zabudowy – max. 50% powierzchni terenu,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu,
 - g) zaleca się realizację miejsc parkingowych w podziemnej lub przyziemnej części budynku;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulicy 13KDd, 14KDW i parkingu 12KP,
 - b) miejsca postojowe – 10 - 20 stanowisk,
 - c) woda – z gminnej sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n prowadzonej z trafostacji oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 E,
 - e) ścieki sanitarne - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) wody opadowe – z dachów do wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, odprowadzone do jeziora poprzez teren 9ZP zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5US/ZP o pow. 1,28 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji w ramach terenów zieleni urządzonej publicznej z zachowaniem istniejących obiektów i budynków z prawem ich remontu lub przebudowy,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się scalenie działek w obrębie terenu,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejących obiektów i budynków z prawem ich remontu lub przebudowy,
 - b) utrzymanie istniejących parametrów zabudowy istniejących budynków (zasadniczych gabarytów),
 - c) dopuszcza się zmiany parametrów zabudowy w ramach przebudowy obiektów mające na celu poprawę ich walorów architektonicznych (zmiana geometrii dachu, okapy, tarasy ganki itp.) w taki sposób aby wysokość najwyższej kalenicy lub innego pokrycia dachowego nie zwiększyła się o więcej niż 1,0 m; zakazuje się podpiwniczenia istniejących obiektów,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące - urządzenia i obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - e) powierzchnia zabudowy – utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy z tolerancją +/- 20%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulic 14KDW, 15KDW,
 - b) miejsca postojowe – zakaz lokalizacji,
 - c) woda – z projektowanej sieci w ulicach 14KDW, 15KDW,
 - d) energia elektryczna - z projektowanej sieci kablowej n/n w ulicach 14KDW, 15KDW,
 - e) ścieki sanitarne - do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach 14KDW, 15KDW,
 - f) wody opadowe – rozsączone w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6Utm o pow. 0,43 ha:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – usługi turystyki (pensjonaty z mieszkaniami dla właścicieli);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) planuje się podział terenu na 3 działki jak na rysunku lub inny spełniający wymogi lit. b i c,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - c) minimalna szerokość działki – 30 m,
 - d) kąt położenia granic działek – równoległy do określonych na rysunku granic projektowanych;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze, urządzenia i obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - b) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m,

- c) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 30°-45°,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 25 % powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulic 14KDW i 15KDW,
 - b) miejsca postojowe – 2 - 4 miejsca na działkę,
 - c) woda – z projektowanej sieci w ulicach 14KDW i 15KDW,
 - d) energia elektryczna - z projektowanej sieci kablowej n/n w ulicach 14KDW i 15KDW,
 - e) ścieki sanitarne - do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach 14KDW i 15KDW,
 - f) wody opadowe – rozsączone na terenie działek;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7Ut,US o pow. 17,20 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki (w szczególności ośrodki wypoczynkowo – konferencyjno - uzdrowski dla dopuszczalnej liczby użytkowników pobytowych do 250 osób, w tym do 100 w ramach usług turystycznych), tereny sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi medyczne, paramedyczne, rehabilitacyjne, zielenie urządzone – park krajobrazowy, rekreacyjny;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynku lub zespołu budynków na potrzeby określone w pkt.1,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – pole carawaningowo-biwakowe, budynki gospodarcze, parkingi, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, wieża widokowa,
 - b) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m; dla wieży widokowej nie więcej niż 15 m,
 - c) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – 15-45°; dopuszcza się kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
 - d) powierzchnia zabudowy – max. 5% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulic 13KDD, 16 KDWP
 - b) woda – z sieci gminnej w ulicy 13KDD,
 - c) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n w ulicach 13KDD, 16 KDWP,
 - d) ścieki sanitarne - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy 13KDD,
 - e) wody opadowe – rozsączenie w ramach terenu z wyjątkiem parkingów; wody opadowe z parkingów odprowadzić do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu (separatory, osadniki) odprowadzone do jeziora przez teren 8ZL, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30 %.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZL o pow. 7,24 ha:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – lasy (tereny zieleni gminnej i zadrzewień);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu;

- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych (w tym schodów), lokalizację przybrzeżnych urządzeń obsługi sprzętu wodnego pod warunkiem nie naruszania stateczności skarpy (preferowane lekkie obiekty w konstrukcji drewnianej),
- 4) ochrona środowiska i przyrody:
 - a) ustala się ochronę walorów przyrodniczych skarp poprzez uwzględnienie lokalizacji użytku ekologicznego UE-15 i stanowiska dokumentacyjnego S3, dla których zakazuje się wszelkich działań inwestycyjnych (z wyjątkiem urządzeń obsługi sprzętu wodnego i ścieżek pieszych zgodnie z rysunkiem planu), a także zachowanie ukształtowania pozostałych części skarp i zachowania istniejącej roślinności,
 - b) zakazuje się wycinki istniejącego starodrzewia z wyjątkiem sytuacji wymaganych względami bezpieczeństwa i sanitarnymi,
 - c) zaleca się lokalizację obiektów i urządzeń ścieżki edukacyjnej (tablice informacyjne, platformy obserwacyjne itp.);
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd - z ulicy 15KDW;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP o pow. 0,76ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej (tereny zieleni gminnej i zadrzewień);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego (schodów), placu zabaw, obiektów i urządzeń rekreacyjnych, miejsca na ognisko, urządzeń obsługi sprzętu wodnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulic 13 KDd , 15KDW,
 - b) energia elektryczna - z sieci kablowej n/n w ulicy 13KDd;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10ZP o pow. 0,06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej (skwer);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego (schodów);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd - z ulic 13 KDd , 16KDWp;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11E o pow. 0,005ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny urządzeń elektroenergetyki – trafostacja;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji - do 4,5 m,
 - c) geometria dachów - płaski,
 - d) dopuszcza się zmianę dachu na pochyły dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy – max. 100% powierzchni terenu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd - z ulicy 13KDd;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12Kp o pow. 0,27 ha:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny parkingów;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – nawierzchnie realizować z elementów drobnowymiarowych (kamiennych lub betonowych);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulicy 13KDd,
 - b) wody opadowe – po podczyszczeniu w separatorze/osadniku odprowadzić do jeziora poprzez teren 9ZP zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

§ 15. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13KDd; 14KDW; 15KDW; 16KDWp o łącznej powierzchni 1,5 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) 13KDd – droga publiczna dojazdowa - gminna,
 - b) 14KDW – droga wewnętrzna - ciąg pieszo-jezdny,
 - c) 15KDW – droga wewnętrzna - ciąg pieszo-jezdny,
 - d) 16KDWp – droga wewnętrzna - ciąg pieszy i rowerowy (bulwar),
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości ulic w liniach rozgraniczających:
 - 13KDd – 8 – 18 m (zmienna zgodnie z rysunkiem planu),
 - 14KDW – 6 m,
 - 15KDW – 6 m,
 - 16KDWp – 5 m,
 - b) w ramach terenu ulicy 13KDd dopuszcza się zachowanie istniejącego obiektu recepcyjnego,
 - c) nawierzchnie drogi publicznej realizować z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych (bruk), nawierzchnie dróg wewnętrznych realizować jako przepuszczalne – zaleca się grys, tłuczeń, gruby żwir lub prefabrykowane nawierzchnie ażurowe,

- d) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
 - e) na rysunku planu określono przebieg projektowanych ścieżek pieszych w ramach terenów leśnych (lokalizacja fakultatywna);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17K o pow. 0,005 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny urządzeń kanalizacji (przepompownia ścieków);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – lokalizacja podziemnych urządzeń przepompowni ścieków; zaleca się obudowę terenu murem pełnym lub obsadzenie zimozielonym żywopłotem;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd - z ulicy 13KDd;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 17.1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze dla obszaru o powierzchni 18,04 ha, w tym grunty rolne klasy RV 12,42 ha i grunty klasy RVI 5,62 ha.

2. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla obszaru o powierzchni 2,25 ha. Na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych otrzymano zgodę Ministra Środowiska – decyzja nr Dlon-4791-4/rl/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XLIII/292/2006 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec obszaru w miejscowości Cieszyno „Wyspa Ostrów”.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Złocięncu

/Ryszard Gołębiewski/