

**Uchwała Nr XXVII / 225 / 2006**  
**Rady Gminy Świdwin**  
**z dnia 28 lutego 2006r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu położonego w gminie Świdwin**  
**pod nazwą „Bystrzyna – tereny nad jeziorem Bystrzyno Małe”**

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 późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Świdwin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr XIX/155/2004 Rady Gminy Świdwin z dnia 20 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdwin, zatwierdzonego uchwałą NR IV/21/2002 Rady Gminy Świdwin z dnia 30 grudnia 2002 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „**Bystrzyna – tereny nad jeziorem Bystrzyno Małe**”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 34,40 ha - działki o numerach: 6, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/4, 1/5, 1/6, 1/7 oraz części działek nr 5, 7 (drogi gminne) i 54 (pas nadbrzeżny jeziora Bystrzyno Małe) w obrębie Bystrzyna. Granice obszaru objętego planem wskazane są na załączniku graficznym opracowanym w skali 1: 5000.

3. Rysunek planu składa się z dwóch załączników: załącznik Nr 1 – w skali 1 : 5000, załącznik Nr 2 w skali 1 : 1000.

4. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 5000 obejmujący cały obszar objęty planem;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar przeznaczony do zainwestowania;
- 3) załącznik nr 3 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdwin;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Świdwin 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;
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Świdwin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2.** 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów, oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 8) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
  2. Na rysunkach planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:
    - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, wyznaczające granice poszczególnych terenów elementarnych;
    - 2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenu:
      - a) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - w rozumieniu przepisów prawa budowlanego określone na załączniku NR 2,
      - b) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych, określone na załączniku NR 2,
      - c) **R** – tereny rolne bez prawa zabudowy, określone na załączniku NR 1,
      - d) **ZL** – tereny lasów, określone na załączniku NR 1,
      - e) **KDWpj** – ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne, określone na załączniku NR 2,
      - f) **KD** – drogi publiczne, określone na załącznikach NR 1 i NR 2;
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na załączniku NR 2;
    - 4) linie podziału na działki budowlane, określone na załączniku NR 2;
    - 5) granice obszarów ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (strefa **W III**), określone na załącznikach NR 1 i NR 2.

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

### **§ 3. Ustalenia w zakresie komunikacji:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów rolnych odbywać się będzie istniejącymi gminnymi dojazdowymi drogami nieutwardzonymi – działką o numerze ewidencyjnym 5 oznaczoną symbolem 4KD oraz działką o nr ewidencyjnym 7 oznaczoną symbolami 5KD i 6KD;
- 2) obsługa komunikacyjna obszarów przeznaczonych do zabudowy odbywać się będzie wewnętrznymi ciągami pieszo-jezdnymi z włączeniem do drogi gminnej opisanej jako działka o numerze ewidencyjnym 8;
- 3) drogi gminne połączone są z drogą powiatową w relacji Biały Zdrój (gm. Sławoborze) – Świdwin w obszarze zabudowy wsi Bystrzyna – w odległości około 300 m na południe od obszaru objętego planem.

### **§ 4. Ustalenia w zakresie zasad budowy systemów infrastruktury technicznej obsługujących tereny przeznaczone do zabudowy:**

- 1) zaopatrzenie w wodę: doprowadzenie wody z istniejącego wodociągu grupowego dla miejscowości Bystrzyna i Biały Zdrój (gm. Sławoborze) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 100 - 200$ , w drodze gminnej opisanej jako działka o numerze ewidencyjnym 7;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych: docelowe włączenie wewnętrznej sieci grawitacyjnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: budowa stacji transformatorowej 15/04 kV na terenie oznaczonym na załączniku Nr 2 symbolem **12 E** oraz kablowej sieci rozprowadzającej niskiego napięcia (0,4 kV) dla potrzeb planowanej zabudowy, w tym dla ewentualnego oświetlenia ciągów pieszo-jezdnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz: perspektywnie budowa gazociągu dosyłowego o średnicy  $\varnothing 90 - 200$  i sieci rozprowadzającej średniego ciśnienia;
- 5) budowa dróg wewnętrznych oraz systemów infrastruktury technicznej dla zabudowy rekreacji indywidualnej nie należą do zadań własnych gminy mających charakter obowiązkowy.

**§ 5. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zabrania się wznoszenia tymczasowych budynków i budowli za wyjątkiem obiektów zaplecza placu budowy – na okres prowadzenia prac budowlanych.

## **§ 6. Ustalenia dotyczące obszarów położonych w strefie WIII:**

- 1) wyznacza się obszary ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (WIII) stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod nr **4 AZP 22-17/49** oraz **5 AZP 22-17/50**; granice tych obszarów określono na załącznikach NR 1 i NR 2;
- 2) jeżeli w trakcie prowadzenia prac ziemnych zostanie znaleziony przedmiot o cechach zabytkowych należy powiadomić o tym fakcie wójta lub właściwy organ ochrony zabytków;
- 3) obowiązujące rygory w strefie WIII:
  - a) uzgadnianie i opiniowanie przez służbę konserwatorską wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z robotami ziemnymi,
  - b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem 2-tygodniowym.
  - c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków; badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą prowadzenia prac związanych z uprawą ziemi.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów funkcjonalnych**

**§ 7.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik NR 1 symbolami **1R** o pow. 13,50 ha oraz **2R** o pow. 12,32 ha dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolne bez prawa zabudowy oraz zalesienia;
- 2) obsługa komunikacyjna: istniejącymi dojazdowymi nieutwardzonymi drogami gminnymi – **4 KD** (działka nr ewidencyjny 5) oraz **5 KD** i **6 KD** (działka nr ewidencyjny 7);
- 3) inne: stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 8.** Wyznacza się teren o pow. 1,71 ha oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik NR 1 symbolem **3ZL** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: istniejący las pełniący funkcję ochronną dla skarpy nadjeziornej, z wykluczeniem lokalizowania wszelkich obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się wycinania drzew i krzewów; dopuszcza się dokonywanie cięć wyłącznie sanitarnych;
- 3) nakazuje się zachowanie ukształtowania brzegów jeziora, platformy nadjeziornej oraz stromych brzegów porośniętych starodrzewem bukowym;
- 4) obsługa komunikacyjna: istniejącą wewnętrzną drogą gruntową biegnącą wzdłuż brzegu jeziora Bystrzyno Małe;
- 5) inne: stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 9.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik NR 1 symbolami **4KD** - o pow. 0,31 ha i **5KD** - o pow. 0,18 ha dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne gminne dojazdowe – nieutwardzone obsługujące tereny rolne do nich przylegające;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zmienna: od 5 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) inne: stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 10.** Wyznacza się teren o pow. 0,29 ha oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik NR 2 symbolem **6 KD** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna gminna dojazdowa obsługująca tereny rolne;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania drogi: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) inne:
  - a) dopuszcza się scalenie działki o numerze ewidencyjnym nr 7 z częścią działki numerze ewidencyjnym 6 – teren istniejącego pasa drogowego z terenem przeznaczonym do jego poszerzenia,
  - b) w przypadku zmiany nawierzchni drogi dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej, z pasem jezdny o szerokości co najmniej 3,5 m zlokalizowanym w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy nadjeziornej położonej na terenie oznaczonym symbolem 3ZL,
  - c) nachylenie poprzeczne drogi kształtować w sposób zabezpieczający jezioro Bystrzyño Małe i skarpę nadjeziorną przed niekontrolowanym spływem wód opadowych z drogi,
  - d) stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 11.** Wyznacza się tereny o łącznej pow. 0,52 ha, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik NR 2 symbolami **7 KDWpj**, **8 KDWpj**, **9 KDWpj** i **10KDWpj** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne, obsługujące zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa w liniach rozgraniczających drogi **7 KDWpj** - 10,0 m,
  - b) szerokość pasa w liniach rozgraniczających dróg: **8 KDWpj**, **9 KDWpj** i **10KDWpj** - 6,0 m;
- 3) ciągi pieszo-jezdne **8 KDWpj**, **9 KDWpj** i **10KDWpj** należy zakończyć placami do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m;
- 4) w liniach rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego;
- 5) nawierzchnię wykonać jako przepuszczalną; dopuszcza się stosowanie elementów drobnowymiarowych;
- 6) wzdłuż drogi **7 KDWpj** należy dokonać nasadzeń zieleni;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na fragmentach terenów: **8 KDWpj** oraz **10KDWpj** znajdujących się w obszarach ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej **WIII** stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §6;
- 8) inne: stawka opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 12.** Wyznacza się teren o pow. 5,59 ha oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik **NR 2** symbolem **11ML** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków: gospodarczego i garażowego, dopuszcza się łączenie budynków,
  - b) linie zabudowy nieprzekraczalne: określono na rysunku planu,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% w stosunku do powierzchni działki,
  - d) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% w stosunku do powierzchni działki,
  - e) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury,
  - f) dopuszcza się realizację trwałego ogrodzenia wokół całego zespołu domów wypoczynku indywidualnego; realizację pełnego ogrodzenia dopuszcza się do wysokości nie większej niż 0,8 m;
- 3) parametry kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wysokość budynków od poziomu terenu (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego) do najwyższego punktu dachu: dla budynków mieszkalnych - do

- dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu jako poddasze użytkowe), nie więcej niż 10 m, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja, nie więcej niż 5,0 m,
- b) geometria dachów: dachy spadziste o nachyleniu połąci 30 - 45°.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na części terenu - działkach oznaczonych w planie numerami porządkowymi: 8, 9, 10, 11, 27, 28, 29, 32, 33 i 34 - znajdujących się w obszarach ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej **WIII** stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 6.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) wjazdy na działki z wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych,
- b) system komunikacji wewnętrznej należy włączyć do przyległej drogi gminnej - działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 8 - położonej poza obszarem objętym planem,
- c) na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy przewidzieć miejsca postojowe - co najmniej 2 stanowiska na 1 działkę, w tym ewentualny garaż lub wiata; wyklucza się możliwość parkowania pojazdów na ciągach komunikacyjnych;
- 6) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: sieć wodociagową rozprowadzającą o minimalnej średnicy  $\varnothing$  50 należy realizować wzdłuż ciągów pieszo-jezdnych poza jezdnią; niezależnie od zasilania z sieci wodociagowej w sytuacjach awaryjnych przewiduje się zaopatrzenie w wodę ze studni publicznej zaopatrującej ludność wsi Bystrzyna - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- b) odprowadzenie ścieków komunalnych: sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  150 należy realizować w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych; do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dla wsi Bystrzyna dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych z ewentualnym rozsączkowaniem, skierowanie wód opadowych na sąsiednie nieruchomości w tym na tereny ciągów pieszo-jezdnych jest zabronione; działki o numerach porządkowych 1-8 przylegające do drogi gminnej oznaczonej symbolem 6KD należy zagospodarować w sposób zabezpieczający jezioro Bystrzyno Małe przed niekontrolowanym spływem wód opadowych z tych nieruchomości,
- d) usuwanie odpadów stałych komunalnych: zgodnie z przyjętym systemem gminnym - odpadki należy segregować gromadząc je w pojemnikach na własnej posesji i wywozić zgodnie z umową na odbiór nieczystości którą należy zawrzeć z odbiorcą odpadów,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: sieć rozprowadzającą niskiego napięcia 0,4 kV należy realizować jako podziemną - kablową - wzdłuż pasów komunikacji wewnętrznej; dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego,
- f) zaopatrzenie w gaz: docelowo przewiduje się doprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia; sieć gazową rozprowadzającą o minimalnej średnicy  $\varnothing$  25 należy realizować w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych - poza jezdnią,
- g) ogrzewanie indywidualne; wyklucza się stosowanie węgla i paliw węglowodopodnych, preferuje się ekologiczne nośniki energii np. elektryczność, olej opałowy, gaz; ewentualne zbiorniki paliwa płynnego realizować jako podziemne; dopuszcza się zastosowanie pieców kominkowych i kominków;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości i scalania:
- a) ustala się podział terenu na 36 działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik NR2;
- b) wtórny podział działek ustalonych w planie pod warunkiem że:
- nowe wydzielone części będą scalone z działkami przyległymi;

- powierzchnia działki po scaleniu będzie nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - szerokość działki po scaleniu będzie nie mniejsza niż 30,0 m,
  - granica podziału wtórnego będzie prostopadła do linii rozgraniczających ciągi pieszo-jezdne, lub do linii podziału ustalonych w planie,
  - do każdej działki po scaleniu zostanie zapewniony bezpośredni dojazd z wyznaczonych ciągów pieszo-jezdnym,
  - do każdej działki po scaleniu zostaną doprowadzone wszystkie projektowane systemy uzbrojenia technicznego,
  - na każdej powiększonej działce dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz po jednym budynku gospodarczym i garażowym,
- c) dopuszcza się scalenie dwóch przylegających do siebie działek określonych w planie; na powiększonej działce dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz po jednym budynku gospodarczym i garażowym;
- 8) inne:
- a) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami,
  - b) stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

**§ 13.** Wyznacza się teren o pow. 0,01 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **12 E** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: stacja transformatorowa obsługująca projektowaną zabudowę; dopuszcza się realizację trafostacji kontenerowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: według rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70% w stosunku do powierzchni terenu,
  - c) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% w stosunku do powierzchni terenu;
  - d) wysokość: nie więcej niż 4,5 m
- 3) dojazd z drogi gminnej **6KD**;
- 4) inne: stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 14.** Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 6,19 ha, w tym: klasy V – 0,53 ha oraz klasy IV – 5,66 ha za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego w decyzji Nr SR-R-6-7711-78/2005 z dnia 01 września 2005 r.

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

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdwin.

**§ 16.** Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Świdwin.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy

mgr Kazimierz Lechicki