

U C H W A Ł A Nr XXXIX/278/02

Rady Gminy Rewal
z dnia 1 marca 2002 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Rewal w miejscowości Trzęsacz – działka Nr 2/3.

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, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 14, poz. 124) oraz zgodnie z uchwałą Nr XLV/319/98 Rady Gminy w Rewalu z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Rewal, miejscowości Trzęsacz dla dz. nr 2/3 – Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/125/88 Gminnej Rady Narodowej w Rewalu z dnia 27 stycznia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 2, poz. 27) podtrzymanego uchwałą Nr V/19/90 Rady Gminy w Rewalu z dnia 27 października 1990 r. (Dz.Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 3, poz. 61).
2. Zmiana planu obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 2/3, która uległa wtórnemu podziałowi na działki o nr: 2/23, 2/24, 2/27, 2/28, 2/29 w miejscowości Trzęsacz o łącznej powierzchni 3,6593 ha.
3. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu na cele mieszkalno – letniskowe i usługi turystyczne.
4. Granice zmiany planu są określone na załączniku graficznym w skali 1 : 1000. stanowiącym integralną część niniejszej uchwały. Obszar zmiany planu graniczy:
 - 1) od północy – droga wojewódzka relacji Szczecin – Trzebiatów,
 - 2) od wschodu – z działką drogową Nr 23/2,
 - 3) od południa – z działką drogową nr 24/2.

§ 2.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się :

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – oznaczone na rysunku zmiany planu.

2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku zmiany planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3.

Ustalania z zakresu ochrony pasa ochronnego nadmorskiego pasa technicznego.

Obszar objęty opracowaniem zmiany planu znajduje się w granicach pasa ochronnego nadmorskiego pasa technicznego. Dlatego też, lokalizacja wszystkich obiektów i urządzeń na tym terenie wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie.

§ 4.

Ustalania z zakresu ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z postulatem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na obszarze objętym zmianą planu zaleca się kształtowanie projektowanej zabudowy w oparciu o historyczne wzorce lokalne, charakterystyczne dla miejscowości pasa nadmorskiego.

Rozdział II

Ustalania szczegółowe.

§ 5.

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1MJ/L** – przeznaczony pod zabudowę mieszkalno – letniskową.
Na przedmiotowym terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa szeregowa;
 - 2) powierzchnia zabudowy – max. do 30 % powierzchni działki;
 - 3) wysokość zabudowy i kondygnacja z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu – tj. do 6,0 m;
 - 4) dachy strome o nachyleniu połaci 40° - 45 °;
 - 5) obowiązuje wysoki standard realizowanej kubatury;
 - 6) teren zieleni – minimum 25 % powierzchni działki;
 - 7) przy granicy z drogą wojewódzka wprowadzić pas zieleni wysokiej i średniej;
 - 8) ustala się podział terenu na działki budowlane o szerokości frontu minimum 12 m;
 - 9) dojazd i dojazd z drogi wewnętrznej o symbolu 12 Kd;
 - 10) parkowanie w granicach własnej działki.

2. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2MJ/L** – przeznaczony pod zabudowę mieszkalno – letniskową.
Na przedmiotowym terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa, bliźniacza;
 - 2) powierzchnia zabudowy – max. do 30 % powierzchni działki;
 - 3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu – tj. do 9,0 m;
 - 4) dachy strome o nachyleniu połaci 40° - 45°;
 - 5) teren zieleni – minimum 25 % powierzchni działki;
 - 6) obowiązuje wysoki standard realizowanej kubatury;
 - 7) ustala się podział terenu na dwie działki budowlane – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 8) dojazd i dojście z drogi wewnętrznej o symbolu 12 Kd;
 - 9) parkowanie w granicach własnej działki.

3. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3MJ/L** – przeznaczony pod zabudowę mieszkalno – letniskową.
Na przedmiotowym terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa, szeregową;
 - 2) powierzchnia zabudowy – max. do 30 % powierzchni działki;
 - 3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu – tj. do 9,0 m;
 - 4) dachy strome o nachyleniu połaci 40° - 45°;
 - 5) obowiązuje wysoki standard realizowanej kubatury;
 - 6) teren zieleni – minimum 25 % powierzchni działki;
 - 7) podział terenu na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 8) dojazd i dojście z drogi wewnętrznej o symbolu 12 Kd;
 - 9) parkowanie w granicach własnej działki.

4. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4MJ/L** – przeznaczony pod zabudowę mieszkalno – letniskową.
Na przedmiotowym terenie ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa wolnostojąca;
 - 2) powierzchnia zabudowy – max. do 30 % powierzchni działki;
 - 3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu – tj. do 9,0 m;
 - 4) dachy strome o nachyleniu połaci 40° - 45°;
 - 5) obowiązuje wysoki standard realizowanej kubatury;
 - 6) teren zieleni – minimum 50 % powierzchni działki;
 - 7) podział terenu na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 8) dojazd i dojście z dróg wewnętrznych o symbolach 12Kd i 13 Kd;
 - 9) parkowanie w granicach własnej działki.

5. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **5MJ/L, 6MJ/L** – przeznaczony pod zabudowę mieszkalno – letniskową.
Na przedmiotowych terenach ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa, szeregowa;
 - 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;
 - 3) powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy szeregowej – do 30 % powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy wolnostojącej – do 30 % powierzchni działki;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu 5MJ/L – 1 kondygnacja z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu – tj. do 6,0 m;
 - b) dla terenu o symbolu 6MJ/L – do 2 kondygnacji z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu – tj. do 9,0 m;
 - 5) dachy strome o nachyleniu połaci 40° - 45°;
 - 6) teren zieleni:
 - a) dla zabudowy szeregowej – min. 25 % powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy wolnostojącej – min. 50 % powierzchni działki;
 - c) przy granicy z drogą wojewódzką wprowadzić pas zieleni wysokiej i średniej;
 - 7) ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) dla zabudowy szeregowej minimalna szerokość frontu działki 12 m;
 - b) dla zabudowy wolnostojącej dopuszcza się scalanie działek, przy zachowaniu szerokości frontu działki minimum 24 m;
 - 8) dojazd i dojście z drogi wewnętrznej o symbolu 13 Kd;
 - 9) parkowanie w granicach własnej działki.
6. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **7UT i 8UT** – przeznacza się pod funkcję usług turystycznych, obejmującą bazę noclegową z usługami gastronomii. Na przedmiotowych terenach ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) funkcja dominująca: usługi turystyczne, baza noclegowa i usługi gastronomii;
 - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna dla właściciela działki;
 - 3) uciążliwość funkcji usługowych musi zamykać się w granicach własnej działki;
 - 4) powierzchnia zabudowy – max. do 30 % powierzchni działki;
 - 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w poddaszu – tj. do 12,0 m;
 - 6) dachy strome o nachyleniu połaci 40° - 45°;
 - 7) obowiązuje wysoki standard realizowanej kubatury;
 - 8) teren zieleni – minimum 50 % powierzchni działki;
 - 9) przy granicy z drogą wojewódzką wprowadzić pas zieleni wysokiej i średniej;
 - 10) zasady podziału na działki:
 - a) dla terenu 7UT dopuszcza się podział terenu na działki o min. powierzchni 1400 m²;
 - b) dla terenu 8UT dopuszcza się podział terenu na działki o min. powierzchni 1500 m²;
 - 11) dojazd i dojście z drogi wewnętrznej o symbolu 12 Kd;
 - 12) pokrycie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki.
7. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **9Ut i 10UT** – przeznacza się pod funkcję usług turystycznych, obejmującą bazę noclegową z usługami gastronomii

oraz terenami rekreacji. Na przedmiotowych terenach ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) funkcja dominująca: usługi turystyczne, baza noclegowa i usługi gastronomii oraz tereny rekreacji;
 - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna dla właściciela działki;
 - 3) uciążliwość funkcji usługowych musi zamykać się w granicach własnej działki;
 - 4) powierzchnia zabudowy – max. do 30 % powierzchni działki;
 - 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu – tj. do 9,0 m;
 - 6) dachy strome o nachyleniu połąci 40° - 45°;
 - 7) obowiązuje wysoki standard realizowanej kubatury;
 - 8) teren zieleni – minimum 50 % powierzchni działki;
 - 9) przy granicy z drogą wojewódzką wprowadzić pas zieleni wysokiej i średniej;
 - 10) dopuszcza się podział terenu na działki o min. powierzchni 1300 m²;
 - 11) dojazd i dojście z drogi gminnej o symbolu 16KL;
 - 12) pokrycie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki.
8. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **11KG** – przeznaczają się na poszerzenie pasa drogi wojewódzkiej. Na przedmiotowym terenie ustala się:
- 1) poszerzenie pasa drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem zmiany planu, do szerokości 25 m w liniach jej rozgraniczenia;
 - 2) teren przeznaczony pod modernizację skrzyżowania z drogą lokalną;
 - 3) przejścia z drogą jako bezkolizyjne.
9. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **12KD i 13 KD** – przeznaczają się pod drogi dojazdowe wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczenia 10 m i 11 m oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu. Szerokość jezdni 5,5 m.
10. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **14Kx/Z i 15Kx/Z** – przeznaczają się pod ciągi piesze wewnętrzne z zielenią. Na przedmiotowych terenach ustala się:
- 1) lokalizacje ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczenia 7 m,
 - 2) wprowadzenie zieleni ozdobnej średniej i wysokiej urządzonej na całej długości ciągu pieszego,
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem elementów zagospodarowania terenu i małej architektury,
 - 4) udział powierzchni nieutwardzonej, pokrytej roślinnością min 25 %.
11. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **16KL** – przeznaczają się pod drogę gminną. Na przedmiotowym terenie ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia drogi 15m,
 - 2) szerokość jezdni 2 x 3 m,
 - 3) obustronne chodniki o szerokości 1,5 m.
12. Teren oznaczony na rysunku symbolem **17EE** – przeznaczają się pod lokalizację stacji transformatorowej.

§ 6.

Tymczasowy sposób zagospodarowania terenu.

Teren objęty zmianą planu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

§ 7.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1. Sieci infrastruktury technicznej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego poza w/w terenami na terenie 7UT.
2. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) z istniejącej sieci wodociągowej w pasie technicznym drogi wojewódzkiej;
 - 2) niezależnie od zasilania z sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 r. (M.P. Nr 59, poz. 663).
3. Odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną kanalizację do istniejącej sieci sanitarnej położonej w pasie technicznym drogi lokalnej (działka Nr 24/2).
4. Odprowadzenie wód deszczowych poprzez projektowaną kanalizację deszczową do istniejącego kolektora deszczowego położonego w pasie technicznym drogi wojewódzkiej.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 Kv, na terenie o symbolu 17EE, zasilanej linia napowietrzna 15 Kv.
6. Zaopatrzenie w gaz poprzez sieć prowadzoną z istniejącej sieci gazowej w pasie technicznym drogi wojewódzkiej.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - 1) z indywidualnych kotłowni opalanych paliwem ekologicznym (ogrzewanie olejowe, energia elektryczną, gazem),
 - 2) zakaz stosowania paliwa stałego.
8. Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła i wywóz zgromadzonych odpadów specjalistycznym transportem na komunalne wysypisko obsługujące Gminę Rewal.

Rozdział III**Ustalenia końcowe.**

§ 8.

1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne o łącznej powierzchni 3,6593 ha, w tym:
 - 1) klasy RIII o powierzchni 1,8943 ha – decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.051/602-427/01 z dnia 31 października 2001 r.
 - 2) klasy RV o powierzchni 1,765 ha.
2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę w wysokości 25 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 3 w związku z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/125/88 Gminnej rady narodowej w Rewalu z dnia 27 stycznia 1988 r. (Dz.Urz. Woj. Szczec. Nr 2, poz. 27), podtrzymanego uchwałą Nr V/19/90 Rady Gminy w Rewalu z dnia 27 października 1990 r. (Dz.Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 3, poz. 61).

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 10.

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

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Przewodniczący Rady

Alojzy Kral
Alojzy Kral

INSPEKTOR
Albin Bojkowski
Albin Bojkowski

