UCHWAŁA NR XLI/272/21
RADY MIEJSKIEJ W TYCHOWIE
z dnia 30 listopada 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XVII/112/19 Rady Miejskiej w Tychowie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko, Rada Miejska w Tychowie

postanawia co następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tychowo" przyjętego Uchwałą Nr III/20/2002 Rady Gminy Tychowo z dnia 30 grudnia 2002 r. (z późn. zm.).

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do Uchwały są:
   1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2;
   2) rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
   4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3. Plan obejmuje obszar działki nr 153/11 w obrębie geodezyjnym Tychowo oraz obszar działki nr 349/4 w obrębie geodezyjnym Podborsko, w gminie Tychowo, których granice określają rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
5) przeznaczenie terenu.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest niedozwolone;
5) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% działki budowlanej;
8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 50% działki budowlanej, a dla funkcji ogólnodostępnych (np. plac zabaw) nie więcej niż 40% terenu;
9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej Uchwały;
10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
11) **tymczasowych obiektach usługowych –** należy przez to rozumieć obiekty niezwiązane trwale z gruntem, użytkowane sezonowo;
12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;
2) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,** ustala się:
1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;

2) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,** ustala się:
1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolem:
   a) **1US,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, za wyjątkiem obszarów przeznaczonych bezpośrednio pod inwestycje;
6) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki, na której prowadzona jest ta działalność.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu,** ustala się:
1) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
   a) maksymalną wysokość 6 m,
   b) maksymalną liczbę kondygnacji 1 plus poddasze,
   c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
   d) dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°.

§ 10. Na terenie objętym planem nie występują **obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.**

§ 11. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1US, 1ZP** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

§ 12. Na terenie objętym planem nie występują **tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, ustala się:
1) minimalne szerokości frontów działek:
   a) dla terenów usług sportu i rekreacji (**US**) – 25 m;
2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
   a) dla terenów usług sportu i rekreacji (**US**) – 1200 m^2;
3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
   a) o nie więcej niż 10^o,
   b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,

c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

4) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;

5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, nie ustala się.

§ 15. 1.W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,** ustala się:

1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;

3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych o napięciu od 230V;

4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych,** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
   a) z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
   b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
   c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
   b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
   a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;

7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
   b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
   c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
   d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;

8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dla której ustala się minimalną średnicę Ø 50 mm,
   b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, zastrzeżeniem ppkt c i d,
   c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
   d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz ich utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej nakaz ich podczyszczenia przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
   b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce,
   c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
   d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
10) w zakresie **gospodarowania odpadami,** ustala się usuwanie ich zgodnie z przepisami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji, ustala się;
   1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
   2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
      a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
      b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych powyżej;
   3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 2, miejsca postojowe sumują się;
   4) ustala się obowiązek realizacji co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych, dla terenów o których mowa w pkt 2 lit. a i b.

§ 16. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie i remonty istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 17. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
   1) 1% dla terenów: **US, ZP.**

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
   1) hale sportowe, baseny, boiska;
   2) obiekty i budowle sportowe i sportowo rekreacyjne;
   3) obiekty administracji;
   4) garaże i budynki gospodarcze zgodnie z §9.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
   1) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
   2) zabudowa sanitarna i higieniczna;
   3) place zabaw;
   4) parkingi;
   5) zieleń urządzona wraz z elementami zagospodarowania, zbiorniki wodne, mosty, pomosty i kładki;
   6) trybuny sportowe;
   7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe, konne i utwardzone place.
4. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 2 i 6 nie obowiązują ustalone w planie linie zabudowy, o ile ich wysokość nie przekroczy 3 m oraz nie narusza to przepisów odrębnych.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) wysokość zabudowy, nie większą niż 15 m;
   2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
   3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
   4) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny – 0,01,
      b) maksymalny – 0,8,
   5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
   6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
   7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem ust. 4.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: teren publicznej zieleni urządzonej.

1. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
   1) parki, skwery;
   2) place i zieleń urządzona wraz z elementami zagospodarowania, pomniki;
   3) place zabaw;
   4) dojazdy, ciągi piesze, konne i rowerowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
   1) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
   2) wiaty, altany;
   3) tymczasowe obiekty usługowe towarzyszące funkcji podstawowej;

4) parkingi.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.
4. Dla terenu, o których mowa w ust 1, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Zmienia się przeznaczenie 0,4039 ha gruntów leśnych na cele nieleśne decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak DLŁ-WNL.8130.56.2021.MP z dnia 9 września 2021 r. oraz zmienia się przeznaczenie 0,0840 ha gruntów leśnych na cele nieleśne decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WRiR-I.7151.5.2021.AK z dnia 10 maja 2021 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tychowa.

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 3
do Uchwały XLI/272/21
Rady Miejskiej w Tychowie
z dnia 30 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Tychowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XVII/112/19 Rady Miejskiej w Tychowie z dnia 30 grudnia 2019 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 6 października 2021 r. do 27 października 2021 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 11 listopada 2021 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko nie wniesiono uwag.
4. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 4
do Uchwały XLI/272/21
Rady Miejskiej w Tychowie
z dnia 30 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372), Rada Miejska w Tychowie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Tychowo, dla działki nr 153/11 w obrębie 0042 Tychowo oraz dla działki nr 349/4 w obrębie 0039 Podborsko, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
   1) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 5
do Uchwały XLI/272/21
Rady Miejskiej w Tychowie
z dnia 30 listopada 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE