Uchwała Nr XLVI/ 384 /2006
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 1 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 92 w obrębie Ogartowo gmina Połczyn-Zdrój.

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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIX/173/2004 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn - Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr XVI/377/2002 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla działki nr 92 w obrębie Ogartowo.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,94 ha, **który przeznaczony jest dla zabudowy usług komunikacyjnych.** Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami geodezyjnymi działki nr 92 i są wskazane na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - wyrys wraz z wypisem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn - Zdrój dla obszaru objętego planem;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju 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.

§ 2. 1. Plan o którym mowa w §1 określa:
1) przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki powierzchni zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym wynikające z położenia w Drawskim Parku Krajobrazowym;
5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
6) zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenu:
   a) **U/KS** – zabudowa usług komunikacyjnych,
   b) **U/KP** – parking,
   c) **KDW** - drogi wewnętrzne,
   d) **K** – podczyszczalnia wód opadowych;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) linie wyznaczające pas techniczny dla sieci uzbrojenia technicznego;
5) granice obszaru ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 3. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustalenia wynikające z położenia terenu w obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego:
   a) wszystkie budynki należy realizować w oparciu o materiały tradycyjne – z uwzględnieniem lit.c,d,
   b) dopuszcza się stosowanie materiałów dekarskich imitujących tradycyjne,
   c) dopuszcza się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej wykonanej z materiałów innych niż drewno,
   d) wyklucza się możliwość stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
   e) nasadzeń zieleni należy dokonywać z co najmniej 30% udziałem gatunków rodzimych - występujących w okolicy - w tym zimozielonych;
2) z uwagi na położenie terenu w obszarze ochrony uzdrowiskowej „B" Uzdrowiska Połczyn-Zdrój – nie mniej niż 60% powierzchni terenu objętego planem należy zagospodarować zielenią biologicznie czynną - w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (w tym zieleń ozdobna i izolacyjna);
3) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.
4) dopuszcza się podział nieruchomości poprzez wydzielenie działki dla terenu oznaczonego symbolem **3 U/KS** według linii rozgraniczającej określonej na rysunku planu, pod warunkiem doprowadzenia wszystkich projektowanych systemów uzbrojenia technicznego.

§ 4. Ustalenia w zakresie komunikacji:
1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie drogami wewnętrznymi;
2) system komunikacji wewnętrznej należy włączyć do drogi wojewódzkiej przylegającej do terenu objętego planem od północy;
3) na obszarze objętym planem należy przewidzieć miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę: doprowadzenie wody z sieci wodociągowej miejscowości Ogartowo siecią o średnicy od Ø100 do Ø250 poprzez sieć rozprowadzającą o średnicy od Ø50 do Ø100 w wyznaczonym na rysunku planu pasie technicznym oraz wzdłuż terenów komunikacji wewnętrznej. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej w sytuacjach awaryjnych należy korzystać ze studni publicznej zaopatrującej ludność wsi Ogartowo - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych: docelowe włączenie wewnętrznej sieci o średnicy od ∅ 150 do ∅250 do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej; tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem do punktu zlewnego komunalnej oczyszczalni ścieków;
3) usuwanie odpadów stałych komunalnych: zgodnie z przyjętym systemem gminnym;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną: zasilanie z sieci elektroenergetycznej 15kV zlokalizowanej poza terenem objętym planem;
5) zaopatrzenie w gaz: gazociągiem o średnicy od ∅ 25 do ∅100 z sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej poza terenem objętym planem;
6) dopuszcza się przebudowę istniejącego gazociąg wysokiego ciśnienia biegnącego przez nieruchomość, szerokość strefy kontrolowanej wzdłuż nowego odcinka gazociągu w/c wynosić będzie 4,0 m; w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składowisk i magazynów, sadzić drzew, oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
7) ogrzewanie: indywidualne; wyklucza się stosowanie węgla i paliw węglopochodnych;
8) telekomunikacja: istniejący kabel telekomunikacyjny przebiegający przez teren objęty planem pozostawia się bez zmian.

§ 6. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) do czasu realizacji zabudowy ustalonej planem - teren należy użytkować w sposób dotychczasowy;
2) zabrania się wznoszenia tymczasowych budynków i budowli za wyjątkiem obiektów zaplecza placu budowy.

§ 7. Ustalenia dotyczące obszaru położonego w strefie WIII:
1) wyznacza się obszar ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod nr **8 AZP 23-20/30**; granice tego obszaru określono na rysunku planu;
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 prac związanych z prowadzeniem upraw polowych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 8. Wyznacza się teren elementarny o pow. 0,30 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/KS** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie: stacja paliw z usługami uzupełniającymi: handlem i gastronomią;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) usługi uzupełniające należy realizować jako wbudowane w budynku stacji paliw,

b) linie zabudowy nieprzekraczalne: określono na rysunku planu,
c) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% w stosunku do powierzchni terenu,
d) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% w stosunku do powierzchni terenu, w tym zieleń izolacyjna;
e) wysokość budynków, geometria dachów:
   – budynek stacji paliw z usługami wbudowanymi: do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu spadzistym o nachyleniu połaci 20 - 50^0 jako poddasze użytkowe) - nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
   – zadaszenie nad stanowiskami tankowania pojazdów: jedna kondygnacja – nie więcej niż 4,5 m, dopuszcza się dach płaski;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie objętym strefą ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej **WIII** stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7;
4) inne: ustala się 25% stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

§ 9. Wyznacza się teren elementarny o pow. 0,23 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/KP** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie: parking dla samochodów osobowych i ciężarowych;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) udział powierzchni płyty parkingu: nie więcej niż 65% w stosunku do powierzchni terenu,
   b) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35% w stosunku do powierzchni terenu, w tym zieleń izolacyjna,
   c) nawierzchnię parkingu należy wykonać jako nieprzepuszczalną ze spadkiem umożliwiającym odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej - do separatora olejów, smarów i substancji ropopochodnych zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5K**,
   d) od strony działki nr 93 należy dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej,
   e) teren położony pomiędzy płytą parkingu a drogą wojewódzką należy zagospodarować zielenią niską, płożącą;
3) inne: ustala się 25% stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

§ 10. Wyznacza się teren elementarny o pow. 1,23 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **3U/KS** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie: stacja obsługi pojazdów;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy nieprzekraczalne: określono na rysunku planu,
   b) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15% w stosunku do powierzchni terenu,
   c) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80% w stosunku do powierzchni terenu,
   d) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu spadzistym o nachyleniu połaci 20 - 50^0 jako poddasze użytkowe) - nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
3) obszar niezabudowany należy zagospodarować zielenią; dopuszcza się realizację małej architektury;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie objętym strefą ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej **WIII** stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7;
5) inne: ustala się 25% stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

§ 11. Wyznacza się teren elementarny o pow. 0,14 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDW** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zróżnicowana: od 6,0 m do 20,0m – według rysunku planu,
   b) nawierzchnię należy wykonać jako nieprzepuszczalną, ze spadkiem umożliwiającym odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej do separatora olejów, smarów i substancji ropopochodnych zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5K**,
   c) wzdłuż granicy z działką nr 93 należy dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej,
   d) teren nieutwardzony zagospodarować zielenią,
   e) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% w stosunku do powierzchni terenu;
3) inne: ustala się 0 % stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

§ 12. Wyznacza się teren elementarny o pow. 0,04 ha oznaczony na rysunku planu symbolem **5K** , dla którego ustala się:
1) przeznaczenie: separator olejów, smarów i substancji ropopochodnych dla wód opadowych i roztopowych doprowadzanych systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej z terenów **1U/KS, 2U/KP, 4KDW**;
2) teren zagospodarować zielenią niską – płożącą z uwagi na konieczność zachowania widoczności przy zjeździe na drogę wojewódzką; udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90% w stosunku do powierzchni terenu;
3) inne: ustala się 0 % stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

§ 13. Grunty rolne klasy RIV pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 1,94 ha objęte planem przeznacza się na cele nierolnicze, za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego w decyzji Nr SR-R-6 – 7711 – 53/2005 z dnia 13 października 2005 r.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 14. Traci moc Uchwała Nr XLV/362/2006 z dnia 1 lutego 2006 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 92 w obrębie Ogartowo gmina Połczyn-Zdrój.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna – Zdroju.

§ 16. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Połczyn – Zdrój.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Janusz Podpora