UCHWAŁA NR IV/28/07
RADY MIEJSKIEJ W PŁOTACH
z dnia 26 stycznia 2007r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stacji paliw i terenów rekreacyjnych w obrębie Modlimowo gmina Płoty.

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, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska w Płotach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/87/2003 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 27 sierpnia 2003 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Modlimowo na terenie gminy Płoty, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoty uchwalonym uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miejskiej w Płotach z 30 czerwca 2003 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w gminie Płoty w obrębie Modlimowo oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni 6,50 ha.

3. Przedmiotem planu jest zabudowa dla stacji paliw i terenów rekreacyjnych w obrębie Modlimowo gmina Płoty.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000,
2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ploty,
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.1. Plan miejscowy określa:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla terenów nie wymagających kompletu ustaleń określono wyłącznie ustalenia wymagane potrzebami tych terenów.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:
1) ustaleń wstępnych,
2) ustaleń ogólnych,
3) ustaleń szczegółowych,
4) przepisów końcowych.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

Rozdział 2
Przepisy ogólne

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego wydziela się następujące tereny elementarne:, oznaczone niżej opisanymi symbolami
1) **1 KS** - teren zabudowy usług obsługi pojazdów i podróżnych oraz wypoczynku ,
2) **2 UT, UH** - teren zabudowy usług turystycznych, handlu i gastronomii,
3) **3 EE** - teren stacji transformatorowej,
4) **4 Zi** - teren zieleni izolacyjnej,
5) **5 KD** - teren na poszerzenie drogi krajowej S 6,
6) **6 KD** - teren drogi powiatowej nr 0136Z.

§ 5. 1. Obsługę obszaru opracowania w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:
1) Zaopatrzenie w wodę - ustala się z wodociągu lub ujęcia własnego,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji ogólnospławnej przebiegającej w przyległej drodze powiatowej, w razie braku takiej możliwości ustala się do własnej oczyszczalni typu mini blok itp.,
3) odprowadzenie wód opadowych z terenu stacji paliw - poprzez separator błota i tłuszczu do kanalizacji ogólnospławnej przebiegającej w przyległej drodze, w razie braku takiej możliwości dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi,
4) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na gminne wysypisko odpadów stałych,
5) zaopatrzenie w ciepło poprzez system ogrzewania indywidualnego w oparciu o ekologiczne rodzaje paliw z zachowaniem warunków i ograniczeń w zakresie emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych,
6) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na obszarze planu. Stacja zasilana będzie linią kablową SN-15 kV od istniejącej napowietrznej linii SN-15 kV nr 19, którą w obszarze planu projektuje się skablować,
7) telekomunikacja poprzez istniejące i projektowane telefoniczne linie kablowe oraz systemy bezprzewodowe,
8) projektowany gazociąg w obrębie obszaru planu należy usytuować wzdłuż linii rozgraniczającej obszar na teren zieleni izolacyjnej Zi oraz drogi 5 KD 6 KD
9) parkingi na samochody osobowe i ciężarowe:
   a) na terenie MOP-u - parking na samochody osobowe i ciężarowe w ilości minimum 2 miejsca na 30 m^2 powierzchni usług,

b) na terenie zabudowy usług turystycznych - minimum 1 miejsce na 1 pokój hotelowy 1 miejsce na 30 m^2 usług,
c) przy projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić możliwość korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne.

2. Istniejące w granicach terenu sieci infrastruktury technicznej w przypadku kolizji z planowaną inwestycją do przeniesienia, przebudowy lub likwidacji.

§ 6. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne: obszar planu miejscowego położony jest przy drodze powiatowej nr 0136Z relacji Gryfice - Modlimowo - Dąbie - do granicy powiatu. Droga powiatowa jest powiązana z drogą krajową S6.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska naturalnego ustala się:
1) obowiązek prowadzenia monitoringu szczelności urządzeń stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów oraz stanu i zawartości zanieczyszczeń w wodach podziemnych,
2) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
4) projektowane nawierzchnie wewnętrznych dróg utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
5) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
6) wody deszczowe z terenu projektowanej stacji paliw oraz myjni samochodowej przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu,
7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.
8) Przedsięwzięcie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§ 8. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:
1) niezależnie od zasilania sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami lub w pojemnikach,
2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach,
3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

Rozdział 3
Przepisy szczegółowe

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KS o powierzchni 3,84 ha ustala się:
1) przeznaczenie terenu : stacja paliw z usługami towarzyszącymi w tym stacja paliw gazowych - w całości stanowić będzie zabudowę typu MOP III,
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej do najwyżej położonego punktu dachu,
b) maksymalna powierzchnia zainwestowania 80% w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych - 50 % powierzchni terenu,
c) dachy wysoki, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi. Na obiekcie stacji paliw oraz obiektach technologicznych dopuszcza się dachy płaskie,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 % powierzchni terenu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,
f) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, na okres prowadzenia budowy,
3) zasady scalania i podziału - dopuszcza się podział nieruchomości na działki o minimalnej powierzchni 5000 m^2, przy szerokości frontu 50 m i kącie nachylenia linii podziału 80-90° do przyległej drogi gminnej,
4) Obsługa komunikacyjna:
a) wjazd i wyjazd z przyległej drogi powiatowej nr 0136Z.
b) projektowane nawierzchnie w obrębie obiektów stacji pali i obiektów towarzyszących powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
c) przy projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględniać możliwość korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne,

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UT,UH** o powierzchni 1,93 ha ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa hotelowa, usług handlu i gastronomii, z urządzeniami i obiektami obsługi terenu,
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy -12,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej do najwyżej położonego punktu dachu,
b) maksymalna powierzchnia zainwestowania 80% w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych - 50 % powierzchni terenu,
c) dachy wysoki, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni terenu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,
f) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, na okres prowadzenia budowy,
g) zakaz lokalizacji sklepów wielkopowierzchniowych.
3) zasady scalania i podziału - dopuszcza się podział nieruchomości na działki o minimalnej powierzchni 5000 m^2, przy minimalnej szerokości frontu 40 m i kącie nachylenia linii podziału 80-90° do przyległej drogi gminnej,
4) obsługa komunikacyjna: wjazd i wyjazd z drogi powiatowej nr 0136Z.

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3EE** o powierzchni 0,02 ha ustala się:
1) przeznaczenie terenu - lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25 m^2,
3) maksymalną wysokość zabudowy - 4,0 m,
4) dach wysoki, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
5) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
6) zakaz podziału terenu,

7) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi powiatowej nr 0136Z.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZI** o powierzchni 0,15 ha przeznacza się na wykonanie zieleni izolacyjnej osłonowej w formie trawników, zieleni ozdobnej, żywopłotów itp.

§ 13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD** i powierzchni 0,47 ha przeznacza się na poszerzenie drogi krajowej S 6, po jego uprzednim wykupie przez zarządcę drogi.

§ 14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6KD i powierzchni 0,09 ha przeznacza się na obszar drogi powiatowej nr 0136Z.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 15. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§ 16. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 6,5012 ha:

a) 0,4200 ha gruntów ornych kl. R III b,
b) 4,0630 ha gruntów ornych kl. R IV a.
c) 0,5917 ha gruntów ornych kl. R IV b,
d) 1,4265 ha gruntów ornych kl. R V ,

w tym za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego w ilości 4,6547 ha kl IV w decyzji nr SR-R-VI-7711-7/2003 r z dnia 5 marca 2003 r.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Płoty.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Jasina

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr IX/87/2003
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 27 sierpnia 2003 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Płotach rozstrzyga, co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Modlimowo na terenie gminy Płoty wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu i określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się O ich rozpatrzeniu.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr IX/87/2003
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 27 sierpnia 2003 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Modlimowo na terenie gminy Płoty.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Płotach rozstrzyga co następuje:
z uwagi na brak w zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.