

UCHWAŁA NR XXIV/112/05
Rady Gminy Ostrowice

z dnia 14 października 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w miejscowości Siecino gmina Ostrowice.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003 nr 80, poz. 717, Dz.U.2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087)

Rada Gminy Ostrowice uchwala, co następuje:

Rozdział I – Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VIII/32/03 Rady Gminy Ostrowice z dnia 23 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Siecino gmina Ostrowice, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowice uchwalonego uchwałą nr VII/26/03 Rady Gminy Ostrowice z dnia 30 czerwca 2003 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 8,41 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Siecino Gm. Ostrowice opracowany w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowice,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie 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.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obszary i obiekty chronione,

4. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w § 1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1RM; 2R; 3MN; 4MN; 5KDW.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 2.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolami podstawowe przeznaczenie terenów

- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- 2) R – tereny rolnicze,
 - 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na zagospodarowanie działki w zabudowie mieszkaniowej mogą składać się maksymalnie trzy budynki w tym główny budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, garaż,
 - 2) zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnej zabudowy na terenie wsi Siecino (gabaryty, rozwiązania materiałowe, detal architektoniczny),
 - 3) wysokość nowej zabudowy powinna być dostosowana do wysokości istniejącej w sąsiedztwie zabudowy historycznej – budynek mieszkalny dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, pozostałe budynki parterowe z dachami pochyłymi,
 - 4) dachy kształtować jako pochyle, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30°-50°,
 - 5) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się pokrycie gontem drewnianym lub strzechą,
 - 6) należy ograniczyć przekształcenia powierzchni terenu z wyjątkiem sytuacji wymagających kształtowania właściwej niwelety przekroju poprzecznego dojazdów i dojeżdż,
 - 7) na terenie planu ogrodzenia od strony ulic realizować jako jednorodne, ażurowe w min. 70 % o wysokości do 1,20 m; zaleca się realizację żywopłotów zarówno od strony ulic jak i pomiędzy działkami,
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1) ze względu na położenie terenu w granicach Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) na terenie objętym planem zakazuje się ponadto:
 - a) prowadzenia działalności gospodarczej innej niż związana z produkcją rolną,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich chowu zwierząt,
 - c) lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) na rysunku planu oznaczono obiekty budowlane o walorach zabytkowych (wg kart adresowych WUOZ i inne mające cechy zabytku), które niniejszym planem zostają objęte ochroną konserwatorską,
 - 2) dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską ustala się:
 - a) obowiązek zachowania formy zewnętrznej budowli,
 - b) obowiązek zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji,
 - c) obowiązek zachowania form detali architektonicznych oraz odtworzeniu historycznego detalu na obiektach jego pozbawionych,
 - 3) ze względu na występowanie na obszarze stanowisk archeologicznych określonych w Archeologicznym Zdjęciu Polski symbolami 27-19/11 i 27/19/12 ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych (WIII) zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) w strefach ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych WIII ustala się:

- a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
 - b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych 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 minimum 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).
5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą ulicę wewnętrzną ogólnodostępną oznaczoną na rysunku planu symbolem SKDW,
 - 2) ustala się powiązania komunikacyjne z układem gminnym i zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę SKDW połączoną z drogą powiatową nr 17339 Złocieniec-Ostrowice, łącząca się z drogą wojewódzką nr 173 Drawsko Pomorskie – Połczyn Zdrój,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się min. 2 miejsca postojowe lub garażowe na jeden budynek mieszkalny, dla zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi min. 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny + 2 miejsca,
 - 4) tereny dróg wewnętrznych mogą być wykorzystane do prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
6. Ustalenia w zakresie zasad obsługi inżynierskiej:
- 1) dla całego obszaru planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym, oraz możliwość podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - a) wodociągu,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
 - d) sieci telefonicznej – skablowanej, podziemnej,
 - e) docelowo sieci gazowej podziemnej.
 - 2) w zakresie wodociągu projektuje się sieć rozdzielczą zasilaną z wodociągu wiejskiego, docelowo z wodociągu grupowego ogólnogminnego; min. średnica noworealizowanych wodociągów 50 mm,
 - 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej projektuje się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, minimalna średnica noworealizowanych sieci: grawitacyjnych – 100 mm, tłocznych 45 mm,
 - 4) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do stacji transformatorowej 15/0,4kV położonej na działce nr 141/3 (poza granicami planu); dopuszcza się w razie potrzeby lokalizację stacji transformatorowej (kontenerowej lub nastupowej), w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni opalanych paliwem ekologicznym (biomasą, gazem ciekłym lub olejem opałowym) docelowo gazem ziemnym, ogrzewanie elektryczne,

- b) zaleca się stosowanie nowoczesnych technologii grzewczych w oparciu o pompy ciepłe, kolektory słoneczne, spalanie biomasy itp.,
- c) jako ogrzewanie wspomagające dopuszcza się użycie kominków i pieców kominkowych,
- 6) sieci uzbrojenia technicznego, w tym kanalizację deszczową odprowadzającą wody opadowe z ulicy, prowadzić w przestrzeni ulicy wewnętrznej (SKDW), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej w pasie do 2 m od linii rozgraniczającej z ulicą,
- 7) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy na komunalne składowisko odpadów,
- 7. Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) projekty obiektów budowlanych powinny zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi,
 - 2) projekt budowlany sieci wodociągowej publicznej powinien spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych, w szczególności w zakresie alternatywnego zaopatrzenia ludności w wodę,
 - 3) na potrzeby realizacji funkcji mieszkaniowej i drogi wewnętrznej zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego
 - klasy RVI o pow. 2,79 ha
 - klasy RV o pow. 1,10 ha
 oraz gruntów pochodzenia organicznego
 - klasy PsIV o pow. 0,46 ha
 - klasy LIV 0,52 ha
 na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 3. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IRM o powierzchni 1,00 ha:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem prowadzenia działalności agroturystycznej,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę terenu stanowi na rysunku planu linia rozgraniczająca,
 - b) utrzymuje się istniejący podział geodezyjny,
 - c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o pow. min. 0,3 ha pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się adaptację, przebudowę, modernizację istniejących budynków,
 - b) istniejące obiekty podlegające przebudowie oraz obiekty nowoprojektowane winny skalą, charakterem, rozwiązaniami architektonicznymi w tym detalem i stosowanymi materiałami nawiązywać do wartościowej architektury historycznej występującej na obszarze planu;
 - c) rozbudowa budynków zabytkowych winna być realizowana poza pierwotną bryłą budynku, w przypadku budynków mieszkalnych w tylnej części budynków,
 - d) noworealizowana część budynku nie może być wyższa od istniejącej z wyjątkiem budynku o numerze 23,
 - e) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków zabytkowych (podwyższania górnej krawędzi ściany frontowej) i zmiany geometrii ich dachów (w szczególności pochylenia),
 - f) zakazuje się zabudowy elewacji ceglanych i kamiennie-ceglanych okładzinami plastikowymi, ocieplania i tynkowania ścian,
 - g) zakazuje się zmiany kształtów otworów okiennych i drzwiowych i nakazuje się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej odpowiadającej pierwotnej (historycznej),

- h) zaleca się nadbudowę budynku nr 23 o kondygnację krytą dachem dwuspadowym w układzie kalenicowym (kalenica równoległa do ulicy), na warunkach określonych w pkt. k i §2 ust. 2,
 - i) dopuszcza się budowę nowego budynku mieszkalnego w ramach istniejącego siedliska (w obrębie tej samej działki),
 - j) dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych i garażu,
 - k) wysokość nowej zabudowy mieszkalnej - dwie kondygnacje w tym poddasze, jednak nie wyżej niż 10,5 m liczone od poziomu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej powierzchni przekrycia dachowego,
 - l) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garażowej - do 2 kondygnacji w tym poddasze, jednak nie wyżej niż 6,0 m liczone od poziomu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej powierzchni przekrycia dachowego,
 - m) nową zabudowę lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - n) istniejąca i projektowana zabudowa winna tworzyć charakterystyczny układ zagrody z centralnym podwórzem,
 - o) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia,
 - p) w zagospodarowaniu terenu zaleca się realizację nawierzchni jako częściowo przepuszczalną dla wód opadowych,
 - q) powierzchnia projektowanej i istniejącej zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
 - r) udział zieleni w zagospodarowaniu działki nie mniej niż 60% jej powierzchni,
- 4) ochrona zabytków- w ramach terenu znajdują się budynki o cechach zabytku - na działce nr ewid. 87 (nr policyjny 17) - budynek mieszkalny i dwa gospodarcze, na działce nr ewid. 92/6 (nr policyjny 19) budynek mieszkalny, dla których ustala się ochronę konserwatorską; obowiązują ustalenia § 2.3,
- 5) zasady obsługi infrastruktury:
- a) komunikacja - dojazd z istniejącej drogi powiatowej nr 17339 (poza granicami planu),
 - b) woda - z istniejącego wodociągu wiejskiego,
 - c) ciepło - ogrzewanie z indywidualnych kotłowni zlokalizowanych w obrębie projektowanych lub istniejących budynków,
 - d) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji gminnej,
 - e) wody opadowe - rozsączyć na terenie działki; zezwala się na gromadzenie wód opadowych w zamkniętym bądź otwartym zbiorniku,
 - f) energia elektryczna - z istniejącej sieci kablowej n/n w ulicy.
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %

§ 4. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R o powierzchni 2,84 ha:

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę stanowi na rysunku planu linia rozgraniczająca,
 - b) istniejący podział geodezyjny terenu przedstawia rysunek planu (mapa),
 - c) dopuszcza się inny podział terenu, pod warunkiem zachowania następujących wymagań:
 - min. powierzchnia działki - 3000 m²,

- min. szerokość działki – 50 m,
- kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90°,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zabudowę budynkami i obiektami związanymi jedynie z gospodarką rolną,
 - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 7,5 m liczone od poziomu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej powierzchni przekrycia dachowego,
 - c) nową zabudowę lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) ustala się dwu lub wielospadową formę dachów o pochyleniu połaci 36° – 50°,
- 4) zasady obsługi infrastruktury:
 - a) komunikacja – dojazd z istniejącej drogi wewnętrznej (poza granicami planu lub przez teren IRM,
 - b) woda – z projektowanego wodociągu w ulicy wewnętrznej powiązana z istniejącym wodociągiem wiejskim,
 - c) energia elektryczna – z projektowanej sieci kablowej n/n podziemnej, położonej w ulicy wewnętrznej,
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %

§ 5. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN i 4MN o łącznej powierzchni 4,57 ha:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę stanowi na rysunku planu linia rozgraniczająca,
 - b) istniejący i projektowany podział terenu określono na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się inny podział terenu, pod warunkiem zachowania następujących wymagań:
 - min. powierzchnia działki - 1000 m²,
 - min. szerokość działki – 20 m,
 - kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90°,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 10,5 m, liczone od poziomu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej powierzchni przekrycia dachowego; wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6 m liczone od poziomu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej powierzchni przekrycia dachowego,
 - b) nową zabudowę lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) ustala się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej przy granicach bocznych działek, zaleca się zblokowanie zabudowy po obu stronach granicy pod warunkiem zachowania jednakowych parametrów zabudowy (wysokość, kształt dachów, detale architektoniczne itp.)
 - d) ustala się dwu lub wielospadową formę dachów o pochyleniu połaci 36° – 50°,
 - e) powierzchnia zabudowy – max. 150 m²,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 75% powierzchni działki,
 - g) na rysunku planu określono teren (dolina rzeki Rakowiec), dla którego należy urządzić zielen o charakterze naturalnym (zadrzewić),

- h) ogrodzenia od strony ulicy realizować jako ażurowe min. w 70 % powierzchni; zaleca się realizację żywopłotów,
- 4) zasady obsługi infrastruktury:
 - a) komunikacja – dojazd z istniejącej ulicy wewnętrznej 5KDW,
 - b) woda – z projektowanego wodociągu w ulicy wewnętrznej powiązana z istniejącym wodociągiem wiejskim,
 - c) ciepło – ogrzewanie z indywidualnych kotłowni zlokalizowanych w poszczególnych obiektach,
 - d) ścieki sanitarne – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy wewnętrznej połączoną z siecią kanalizacji gminnej;
 - e) wody opadowe – rozsączyć na terenie działki; zezwala się na gromadzenie wód opadowych w zamkniętym bądź otwartym zbiorniku; wody opadowe z parkingów mogą być odprowadzone do gruntu jedynie po podczyszczeniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) energia elektryczna – z projektowanej sieci kablowej n/n podziemnej, położonej w ulicy wewnętrznej 5KDW,
- 5) ochrona zabytków: - w obrębie terenu występuje strefa VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia §2 ust. 4 pkt. 3 i 4,
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %

§ 6. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDW o powierzchni 0,30 ha:

- 1) przeznaczenie – ulice wewnętrzne,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - granicę stanowi na rysunku planu linia rozgraniczająca, zakazuje się podziału terenu,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6m,
 - b) nawierzchnię wykonać jako jednoprzestrzenne (bez wydzielania jezdni i chodników) z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych,
 - c) na końcu ulicy zrealizować plac manewrowy w celu zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowice.

§ 8. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy.

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


PRZEWODNICZĄCA
Rada Gminy
Halina Radlińska