BURMISTRZ POŁCZYNA - ZDROJU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POŁCZYN - ZDRÓJ

DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI ZAMKOWĄ, POWSTAŃCÓW WARSZAWSKICH, DOLNĄ I RZEKĄ WOGRĄ

POŁCZYN - ZDRÓJ, sierpień 2008 r.

Zespół autorski:
mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant
upr. urb. nr 1485/96, ZOIU Z-292
mgr inż. Karol Jaworski
Małgorzata Jakubowska
Karolina Rulewicz
Tomasz Sapiński

Opracowanie: INTEGRA Sp. z o.o. POZNAŃ

UCHWAŁA NR XXIV/218/2008
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE - ZROJU
z dnia 27 sierpnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn – Zdrój dla obszaru ograniczonego ulicami Zamkową, Powstańców Warszawskich, Dolną i rzeką Wogrą

Na podstawie art. 20 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miejska w Połczynie - Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/76/2007 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 30 maja 2007 r. o zmianie uchwały Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn - Zdrój Nr XL/313/2005 z dnia 26 października 2005 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn - Zdrój przyjętym Uchwałą Nr XLVI/337/2002 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r., zmienionym Uchwałą Nr XLV/377/2006 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 03 marca 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn - Zdrój, obejmujący obszar o powierzchni 0,55 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn – Zdrój;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4) załącznik nr 4 - rozstrzygniecie 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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenu;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granicę strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
5) granicę strefy ochrony uzdrowiskowej „B”;
6) granicę obszaru górniczego.

§ 2.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolem przeznaczenie terenów:
1) 1MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) 2KDl – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dla terenu oznaczonego 1MN,U ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca powyżej 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej oraz przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa o funkcji administracyjno-biurowej, gastronomicznej lub zakład fryzjersko-kosmetyczny do 40% powierzchni całkowitej budynków na działce.

3. Na terenie 1MN,U dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji samodzielnej.

4. Na terenie 1MN,U zakazuje się realizacji zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) z uwagi na położenie terenu na eksponowanym zboczu oraz w osiach widokowych, zabudowa winna cechować się walorami architektury regionalnej oraz reprezentacyjnej, być usytuowana frontem do ulicy Powstańców Warszawskich i skrzyżowania ulic Zamkowej - Powstańców Warszawskich; zagospodarowanie tylnej części działki winno mieć również charakter reprezentacyjny;
2) na terenie 1MN,U na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową i jednego budynku garażowego;
3) powierzchnia zabudowy budynku garażowego nie może przekroczyć 50 m^2;
4) dopuszcza się realizację budynków garażowych przy granicy bocznej działek, przy czym realizowane budynki winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, oraz rozwiązania materiałowe);
5) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
6) ustala się pokrycie dachów pochyłych, dachówką ceramiczną lub betonową;
7) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków lokalizować według nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
8) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
   b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
   c) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach):do1,5m,
   d) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza budynkami;
9) na terenie 1MN,U dopuszcza się realizację nośników reklamowych przy czym:
   - łączna powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 1 m^2,
   - jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych poziomo lub pionowo do elewacji obiektów i dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:
   a) wyposażenie terenu w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych,
   b) zorganizowany system odbioru odpadów;
   c) ochronę powietrza poprzez instalowanie atestowanych urządzeń do ogrzewania budynków;
   d) zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Prawie ochrony środowiska.
2. Na rysunku planu oznaczono obszar, dla którego ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni o charakterze naturalnym, z zastosowaniem gatunków zgodnych z siedliskiem.
3. Teren objęty planem położony jest w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują wymogi przepisów odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Tereny 1MN i 2KDl położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.
2. W zakresie zmierzeń inwestycyjnych realizowanych w strefie „B”, obowiązuje współdziałanie z właściwym organem d.s. ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego: teren 1MN,U i 2KDl położone są w granicach strefy „B" ochrony uzdrowiskowej - obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – określono w § 12**.**

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział na działki budowlane na zasadach określonych w §12.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
3) teren 1MN,U położony jest w sąsiedztwie powierzchniowych wód płynących i obszarów zagrożonych powodzią - obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice powiatowe klasy lokalnej, oznaczone jako 2KDl - ul. Zamkowa i ul. Powstańców Warszawskich;
2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają określone w pkt.1 ulice;
3) w ramach poszczególnych działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów;
4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
   a) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla budynków jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym, bądź wbudowanym,
5) obszar planu jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim zapewniającym możliwość podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
   a) wodociągu,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
   d) sieci telefonicznej – skablowanej, podziemnej,
   e) sieci gazowej;
6) w zakresie wodociągu ustala się – modernizację, rozbudowę istniejącej sieci miejskiej (min. ∅110); system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
   a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
   b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

7) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się modernizację, rozbudowę istniejącej sieci miejskiej (min. ∅63) tłocznej i grawitacyjnej;
8) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne ś/n lub n/n przyłączone do sieci s/n, poprzez istniejące poza granicami planu elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
9) w zakresie sieci telefonicznej i innej zasilanej poprzez systemy niskoprądowe, zakłada się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci lub poprzez łączność bezprzewodową;
10) w zakresie sieci gazowej ustala się modernizację, rozbudowę istniejącej sieci miejskiej (min. ∅40);
11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    a) w celu ograniczenia emisji do atmosfery ustala się obowiązek modernizacji istniejących kotłowni – stosowania nowoczesnych systemów grzewczych opartych na paliwie stałym, gazowym lub oleju opałowym,
    b) w budynkach projektowanych i istniejących dopuszcza się alternatywnie systemy wykorzystujące źródła energii: pompy cieplne, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
    c) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
12) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy, na komunalne składowisko odpadów (poza granicami administracyjnymi miasta).

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem zagospodarowania placu budowy.

§ 12. Ustalenia dla terenu **1MN,U**

Ustalenia dla terenu o symbolu: **1MN,U**		Powierzchnia (ha) 0,38
1)	Przeznaczenie terenu	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do poziomu najwyższej kalenicy, - dla zabudowy garażowej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do poziomu najwyższej kalenicy; b) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe, c) nachylenie połaci dachowych – 30^o - 45^o, d) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki, e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60% powierzchni działki, f) powierzchnia terenów zielonych – minimum 55% powierzchni działki;
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) zachować istniejący podział na działki, b) w przypadku scalenia i ponownego podziału - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500 m^2;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z ulicy 2KDl i ulicy Powstańców Warszawskich poza granicami planu, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 10 pkt.4, c) prąd – z sieci s/n lub n/n w przyległych ulicach, d) woda – z sieci w przyległych ulicach,

		e) kanalizacja- do sieci w przyległych ulicach, f) wody opadowe- rozsączane w ramach działek, g) gaz – z sieci w przyległych ulicach;
5)	Ochrona zabytków	a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
6)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
7)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
8)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	20 % dla działki o numerze ewidencyjnym 3/2, 0 % dla działki o numerach ewidencyjnych 3/1 i 2.

§ 13. Ustalenia dla terenu komunikacji o powierzchni 0,17 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDl**:
1) przeznaczenie terenu: ulica publiczna klasy lokalnej;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny ulicy publicznej wyznaczają istniejące linie rozgraniczające określone na rysunku planu, zakaz podziału terenu
3) nowe zjazdy indywidualne mogą być lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych,
4) w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi ulicy, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i oświetlenia ulicznego wraz ze słupami oświetleniowymi,
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 0 %.

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

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Połczyn –Zdrój.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Franciszek Pilip