RADA MIEJSKA W POŁCZYNIE - ZDROJU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN - ZDRÓJ

Teren Łężek

POŁCZYN - ZDRÓJ, maj 2010 r.

Zespół autorski:
mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant
upr. urb. nr 1485/96, ZOIU Z-292
mgr inż. Karol Jaworski
mgr Marcin Rachuta
mgr inż. Urszula Arciuszkiewicz-Rachuta
Tomasz Sapiński

Opracowanie: INTEGRA Sp. z o.o. POZNAŃ

UCHWAŁA NR XLIX/402/2010
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE - ZROJU
z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn – Zdrój dla terenu w obrębie ewidencyjnym Buślarki, miejscowość Łężek

Na podstawie art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124), Rada Miejska w Połczynie - Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/434/2006 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 06 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn - Zdrój 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. i uchwałą nr RXXXVIII/119/2009 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 20 lipca 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn - Zdrój, obejmujący obszar o powierzchni 10,99 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 gminy 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) obowiązujące linie zabudowy;
5) linie energetyczne średniego napięcia.

§ 2. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:
1) MN,Ut, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usług turystyki;
2) KDW – tereny ulic wewnętrznych.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN,Ut ustala się:

a) podstawowe przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej,
b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług turystyki nie przekraczająca 50% powierzchni całkowitej budynków na działce.

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

1) wysokość zabudowy określono w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
2) wysokość zabudowy pomocniczej (gospodarczej, garażowej) – 1 kondygnacja + poddasze nieużytkowe, nie wyżej niż 5 m nad poziom terenu;
3) geometria dachów została określona w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla budynków garażowych;
4) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym;
5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 80 m^2;
6) 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);
7) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
8) nową zabudowę, lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
9) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
   b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,0 m,
   c) innych elementów takich jak: przedsionki, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice: do 1,0 m,
   d) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza budynkami;
10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków lub ogrodzeń, o łącznej powierzchni nośnika, mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 1,5 m^2;
11) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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

1) realizacja inwestycji w ramach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019 musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
2) 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.

§ 5. Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego: obszar planu położony są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu;
2) podział na działki budowlane istniejący (granice działek na mapie geodezyjnej) i zasady podziału (projektowane granice działek fakultatywne) określono na rysunku planu;
3) dopuszcza się inny podział działek na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
4) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) minimalna powierzchni działki – 20 m^2,
   b) minimalna szerokości frontu działki – 5 m.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć w zakresie turystyki;
2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
3) na terenach o znacznym nachyleniu, proces budowlany poprzedzić należy badaniami geotechnicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące poza granicami opracowania planu ulice oraz projektowane ulice wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 01KDW;
2) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
   a) dla obiektów usługowych turystyki – minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
   b) dla budynków jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;
3) dla obszaru planu należy zapewnić wykonanie sieci infrastruktury technicznej:
   a) wodociągu,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
   d) sieci gazowej;
4) w zakresie wodociągu ustala się – rozbudowę sieci gminnej o średnicy ∅110 - ∅160; system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
   a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się budowę sieci o średnicy ∅63 - ∅250 tłocznej i grawitacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

6) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
7) w zakresie sieci gazowej ustala się budowę sieci o średnicy ∅40 - ∅350;
8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych;
9) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
10) dopuszcza się prowadzenie w ulicach sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą obszaru objętego planem, o parametrach nie ograniczających możliwości budowy sieci obsługujących obszar planu;
11) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu, tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

§ 10. Ustalenia dla terenu o powierzchni 8,85 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN,Ut:**
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystyki, z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) zasady podziału - projektowane granice działek określono na rysunku planu ,
   b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem:
      - minimalna powierzchnia działki - 1500 m^2,
      - minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
      - kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z ulicą – 90^o +/- 20^o
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 9,0 m,
   b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m,
   c) geometria dachów –dwu- lub wielospadowe,
   d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45^o,
   e) powierzchnia zabudowy- maks. 20 % powierzchni działki,
   f) powierzchnia biologicznie czynna- min. 65% powierzchni działki,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) dojazd – z ulicy 01KDW,
   b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2,
   c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,
   d) woda – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,
   e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,
   f) wody opadowe – rozsączane w ramach działek,
   g) gaz – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu;
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 11. Ustalenia dla terenu o powierzchni 1,48 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,Ut:**
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki, z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zakaz podziału;

3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 9,0 m,
   b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m;
   c) geometria dachów –dwu- lub wielospadowe,
   d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45^{o},
   e) powierzchnia zabudowy- maks. 20 % powierzchni działki,
   f) powierzchnia biologicznie czynna- min. 65% powierzchni działki;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) dojazd – z ulicy 01KDW,
   b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2,
   c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,
   d) woda – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,
   e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami
   f) planu,
   g) wody opadowe – rozsączane w ramach działek,
   h) gaz – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu;
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 12. Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 0,66 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDW

1) przeznaczenie terenu:
   a) KDW – ulice wewnętrzne o szerokości od 6 do 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny ulic wewnętrznych i ciągów pieszych wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu, zakazuje się podziału ulic wewnętrznych;
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   a) w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i oświetlenia ulicznego wraz ze słupami oświetleniowymi;
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

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

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Połczynie –Zdroju.

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