RADA MIEJSKA W POŁCZYNIE - ZDROJU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN - ZDRÓJ

Działka nr 1/1 obręb geodezyjny Buślary

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/403/2010
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE - ZROJU
z dnia 26 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn – Zdrój dla obszaru obejmującego działkę nr 1/1 w obrębie geodezyjnym Buślary

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 LIII/401/2006 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 14 czerwca 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 0,40 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.

§ 2.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku planu symbolem 1MN,U oznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
2.Dla terenu oznaczonego 1MN,U ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca do 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej oraz przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa w szczególności o funkcji gastronomicznej i hotelowej obejmująca poniżej 50% 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) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
2) ustala się pokrycie dachów pochyłych, dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
3) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
4) 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;
5) na terenie 1MN,U dopuszcza się realizację nośników reklamowych przy czym:
   a) łączna powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 6 m^2,
   b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków i parkanów lub reklama wolnostojąca;
6) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:
   a) wyposażenie terenu w 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: teren 1MN,U położony są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – określono w § 10**.**

§ 7. 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;
2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejący zjazd z drogi klasy głównej, położonej poza granicami opracowania planu;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się budowę własnego ujęcia wody, alternatywne zaopatrzenie w wodę realizowane będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne lub naziemne n/n, położone poza granicami opracowania planu
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych;
6) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
7) 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 terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem zagospodarowania placu budowy.

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1MN,U.**

Ustalenia dla terenu o symbolu:		Powierzchnia (ha)
	1MN,U	0,40
1)	Przeznaczenie terenu	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), nie wyżej niż 10,0 m, - dla zabudowy garażowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m; 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 (terenów zielonych) - minimum 55% powierzchni działki;
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) zakazuje się podziału działki;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – poprzez istniejący zjazd z drogi klasy głównej poza granicami opracowania planu b) parkowanie- minimum 4 miejsca, c) prąd – z sieci n/n położonej poza granicami opracowania planu, d) woda – z ujęcia własnego, e) kanalizacja- do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, f) wody opadowe- rozsączane w ramach terenu działki;
5)	Ochrona zabytków	a) nie ustala się;
6)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
7)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
8)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.

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

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

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