BURMISTRZ POŁCZYNA - ZDROJU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN - ZDRÓJ

Teren Kołacz

POŁCZYN - ZDRÓJ, lipiec 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 IV/26/2011
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 26 stycznia 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn – Zdrój obejmującego teren położony w miejscowości Kołacz

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany : Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 ; Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 oraz Nr 106 poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany : 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 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), Rada Miejska w Połczynie - Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr LIII/403/2006 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn - Zdrój, obejmujący obszar o powierzchni 4,28 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) granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego WIII;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

1) Ut – tereny zabudowy usług turystyki;
2) KDW – tereny ulic wewnętrznych.

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

1) wysokość zabudowy dla budynków określono w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
2) wysokość zabudowy pomocniczej, w tym garażowej – 1 kondygnacja + poddasze nieużytkowe, nie wyżej niż 6 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 pomocniczych;
4) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym;
5) dopuszcza się realizację budynków pomocniczych przy granicy bocznej działek, przy czym realizowane budynki winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, oraz rozwiązania materiałowe);
6) powierzchnia zabudowy budynku pomocniczego nie może przekroczyć 50 m^2;
7) ustala się lokalizację zabudowy pomocniczej w odsunięciu od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż całkowita długości bocznej ściany budynku zlokalizowanego na froncie działki (w obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy);
8) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
9) nową zabudowę, lokalizować według nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
10) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i 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;
11) 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;
12) 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;
3) ustala się zakaz makroniwelacji terenu.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na rysunku zmiany planu wyznacza się strefę ochrony stanowiska archeologicznego „WIII” objętą ochroną na podstawie niniejszego planu;
2) dla strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego „WIII” ustala się:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym – powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

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

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - projektowany podział na działki budowlane określono na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych

§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą ulicę położoną poza granicami obszaru objętego planem oraz ulicę wewnętrzną oznaczoną symbolem 01KDW;
2) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
   a) minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
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, zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych;
6) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące poza granicami 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) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy.

§ 10. 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.

§ 11. Ustalenia szczegółowe.

1.	Ustalenia dla terenu o symbolu:	Powierzchnia (ha)
	1Ut	0,37
	2Ut	0,42
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny usług turystycznych z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 10 m, b) dla zabudowy pomocniczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m, c) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe; co najmniej 70% łącznej długości kalenic dachów, równoległa do linii rozgraniczenia z ulicą 01KDW; dla zabudowy pomocniczej dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45^{o}, e) powierzchnia zabudowy- maks. 15 % powierzchni terenu, f) powierzchnia biologicznie czynna- min. 65% powierzchni terenu;
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) zakaz podziału terenów;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z ulicy 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2, c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW, d) woda – z sieci w ulicy 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, g) gaz – z sieci w ulicy 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.

2.	Ustalenia dla terenu o symbolu:	Powierzchnia (ha)
	3Ut	0,60
	4Ut	0,59
	5Ut	0,44
	6Ut	0,46
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny usług turystycznych z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych ;**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 10,0 m, b) dla zabudowy pomocniczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m, c) geometria dachów – dwuspadowe o kalenicy równoległej do linii rozgraniczenia z ulicą 01KDW, dla działek narożnych kalenica równoległa do krótszego boku działki, dla zabudowy pomocniczej dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45^{o}, e) powierzchnia zabudowy- maks. 20% powierzchni działki, f) powierzchnia biologicznie czynna- min. 60% powierzchni działki;
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) projektowany podział określono na rysunku planu , b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem: - minimalna powierzchnia działki - 1200 m^2, - minimalna szerokość frontu działki- 28 m, - na terenie 3Ut i 4Ut dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 4 działek budowlanych na danym terenie, - na terenie 5Ut i 6Ut dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 3 działek budowlanych na danym terenie;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z ulicy 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2, c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW, d) woda – z sieci w ulicy 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, g) gaz – z sieci w ulicy 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.

3.	Ustalenia dla terenu o symbolu:	Powierzchnia (ha)
	7Ut	0,24
	8Ut	0,27
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny usług turystycznych z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 10,0 m, b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m, c) geometria dachów – dwuspadowe o kalenicy równoległej do linii rozgraniczenia z ulicą 01KDW, dla działek narożnych kalenica równoległa do krótszego boku działki, dla zabudowy pomocniczej dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45^{o}, e) powierzchnia zabudowy - maks. 20% powierzchni działki, f) powierzchnia biologicznie czynna - min. 60% powierzchni działki;
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) zakaz podziału terenu;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z ulicy 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2, c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW, d) woda – z sieci w ulicy 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, g) gaz – z sieci w ulicy 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.

§ 12. Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 0,89 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDW

1) przeznaczenie terenu:
   a) KDW – ulice wewnętrzne o szerokości 12 m;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny ulic wewnętrznych 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 ulicy, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i oświetlenia ulicznego wraz ze słupami oświetleniowymi;
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

Ustalenia końcowe

§ 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.