UCHWAŁA NR XVII/165/2012
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE - ZDROJU
z dnia 25 stycznia 2012 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn Zdrój, obejmującego teren przy ulicy Polnej, oznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn Zdrój symbolem „MN*58”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. 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 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, 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 i Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr LIII/454/2010 Rady Miejskiej w Połczynie – Zdroju z dnia 29 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn Zdrój, obejmującego teren przy ulicy Polnej, oznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn Zdrój symbolem „MN*58”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Połczyn Zdrój (uchwała Nr XLVI/377/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r., zmieniona uchwałą Nr XLVI/377/2006 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 1 marca 2006 r. i uchwałą Nr XXXVIII/319/2009 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 20 lipca 2009 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn Zdrój, obejmujący teren przy ulicy Polnej, oznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn Zdrój symbolem „MN*58”, zwany w dalszej części „planem miejscowym”.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
   1) rysunek planu miejscowego zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn Zdrój, obejmującego teren przy ulicy Polnej, oznaczony w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

Połczyn Zdrój symbolem „MN*58”" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Połczyn Zdrój, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
   2) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć ostatnią kondygnacje budynku pod dachem stromym;
   3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą tj.: Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
      - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
      - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
      - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
   4) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
   5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
   6) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi;
   7) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo -usługowej oznaczony symbolem **MN/U**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji:
   a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych,
   b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
   c) ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,
   d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) tablic informacyjnych,
   b) obiektów małej architektury,
   c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m,
   d) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m^2, z zastrzeżeniem pkt 1 b) i c).

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się:
      a) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego,
      b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu miejscowego,
      c) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
      d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
      e) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
      f) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Połczyn Zdrój i przepisami odrębnymi,
      g) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
      h) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
      i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku jej braku odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
      j) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
      k) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
      l) stosowanie systemów grzewczych na paliwa takie jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna albo stosowanie alternatywnych źródeł energii, w celu obniżenia stopnia zanieczyszczenia powietrza;
   2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych lub niekorzystnego oddziaływania na stateczność gruntów.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, iż teren

oznaczony symbolem MN/U w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie w granicach opracowania obszarów, ani obiektów objętych ochroną.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie w granicach opracowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu **MN/U**:

1) ustala się:
   a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego, przy czym:
      – dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od frontowej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
      – dla zabudowy garażowej i gospodarczej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 9,0 m od frontowej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
   b) lokalizację:
      – jednego budynku mieszkalnego
      – albo jednego budynku mieszkalno-usługowego
      na jednej działce budowlanej,
   c) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej,
   d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
   f) wysokość:
      – budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, tj. do 9,0 m,
      – wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego - 1 kondygnacja tj. do 4,5 m,
   g) geometria dachu:
      – budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ^{o} do 45^{o} dla wszystkich budynków, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; w przypadku dachu dwuspadowego główna kalenica usytuowana prostopadle względem frontu działki; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
      – budynku garażowego lub gospodarczego: dach płaski o kącie nachylenia do 18 ^{o} lub dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ^{o} do 45^{o};
   h) w przypadku podziałów działek:
      – powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2, przy czym zasady podziału działki

budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2),
j) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych,
k) dostęp do terenu z drogi wewnętrznej (działka nr 12/22) znajdującej się poza granicami planu miejscowego;

2) dopuszcza się:
   a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego:
      – budynku garażowego,
      – budynku gospodarczego,
      – budynku usługowego,
   b) lokalizację usług oraz działalności gospodarczej towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie uzupełniające, obejmujących poniżej 30% powierzchni netto wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
   c) realizację kondygnacji podziemnych z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2),
   d) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

1) dla obszaru planu miejscowego położonego w granicy strefy „C" ochrony uzdrowiskowej, nakazy i zakazy zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z późniejszymi zmianami oraz zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Połczyn Zdrój;
2) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie w granicach opracowania obszarów, wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
3) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia lokalizowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenu z drogi wewnętrznej (działka nr 12/22) znajdującej się poza granicami planu miejscowego;
2) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 stanowiska postojowego (w tym w garażu) na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie jednorodzinnej,
   b) w przypadku zlokalizowania usług na terenie MN/U należy wyznaczyć dodatkowe co najmniej 1 miejsce postojowe;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
   1) ustala się:
      a) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
      b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
      c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m^2;
      d) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
      e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
   2) dopuszcza się kablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 13
W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 14
Dla terenu objętego planem miejscowym ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

§ 15
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna - Zdroju.

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