UCHWAŁA NR XVII/166/2012
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE - ZDROJU
z dnia 25 stycznia 2012 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębie Dziwogóra oznaczonego symbolem 2.UR+P

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 XXXIV/295/2009 Rady Miejskiej w Połczynie – Zdroju z dnia 25 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn – Zdrój, dla terenu w obrębie Dziwogóra oznaczonego symbolem 2.UR+P, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębie Dziwogóra oznaczonego symbolem 2.UR+P, zwanegow 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 "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębie Dziwogóra oznaczonego symbolem 2.UR+P" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań iKierunków 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 miejscowym, 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 a) i b).

§ 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,
   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; 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 wielo-spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25^{o} do 45^{o};
   h) w przypadku podziałów działek:
      – powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,
      – minimalna szerokość frontu działki 25,0m,
      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) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1, 2;
2) dopuszcza się:
   a) rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowego pod warunkiemzachowania pozostałych ustaleń niniejszej uchwały, i dostosowania architektury tych

budynków do budynków pozostałych.

b) lokalizację dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 2,
c) lokalizację jednego wolno stojącego budynku garażowego,
d) lokalizację jednego wolno stojącego budynku gospodarczego,
e) lokalizację jednego wolno stojącego budynku usługowego,
f) lokalizację usług oraz działalności gospodarczej towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie uzupełniające, obejmujących poniżej 30% powierzchni netto wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
g) realizację kondygnacji podziemnych z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 2),
h) 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 takżenarażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się 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.

§ 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 istniejących dróg wewnętrznych i dróg publicznych, znajdujących się poza granicami opracowania planu miejscowego lub
   2) zakaz lokalizacji dodatkowych skrzyżowań z drogą wojewódzką zlokalizowaną poza granicami opracowania;
   3) 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 na każde 50m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

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;
      f) konieczność przebudowy istniejących urządzeń melioracji szczegółowych lub wykonanie nowych w przypadku zmiany przeznaczenia z rolniczego na inny zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały;
   2) dopuszcza siękablowanie 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.