UCHWAŁA NR LI/467/2014
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDROJU

z dnia 25 czerwca 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/245/2012 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn–Zdrój obejmującego teren położony w miejscowości Międzyborze oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwałą nr XLVI/337/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą nr XLVI/377/2006 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 01 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, obejmującą obszar o powierzchni 15,36 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany 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 zmiany planu;
4) załącznik nr 4 - rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. 3**.** Na rysunku zmiany planu ustalono następujące elementy:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenu;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granicę obszaru i terenu górniczego.

§ 2.

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

1) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) Ut,MN – tereny zabudowy usług turystycznych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) ZPn – tereny zieleni o charakterze naturalnym;
4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów oznaczonych Ut,MN ustala się podstawowe przeznaczenie – usługi turystyki obejmująca do 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej oraz przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca poniżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce.

3. Na terenach Ut,MN dopuszcza się realizację parków oraz urządzeń sportu i rekreacji.

§ 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
2) ustala się pokrycie dachów pochyłych, dachówką ceramiczną lub betonową;
3) nową zabudowę, o charakterze reprezentacyjnym, lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu;
4) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych przy granicach bocznych działek;
5) 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;

6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych, przy czym:
   a) łączna powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2 m,
   b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków i parkanów i dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki;
7) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 4.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) realizacja inwestycji w ramach Drawskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska" PLB320019 musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu na tych obszarach oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody,
2) działalność zadrzewieniową należy prowadzić zgodnie z poniższymi zasadami:
   a) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów,
   b) wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
3) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 5.

Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego: obszar zmiany planu położony jest w granicach strefy „B" ochrony uzdrowiskowej - obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6.

W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na rysunku zmiany planu oznaczono granicę obszaru i terenu górniczego, w którym zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu z terenów parkingów i placów.

§ 7.

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

1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych;

2) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) minimalna powierzchni działki – 20 m,
   b) minimalna szerokości frontu działki – 5 m.

§ 8.

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

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy związanej w usługami turystycznymi określonymi w przepisach odrębnych;
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 drogi istniejące poza granicami zmiany planu oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku zmiany 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 zabudowy usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe dla autobusu i minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
   b) dla jednego budynku mieszkalnego, minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym
3) dla obszaru zmiany planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
   a) wodociągu,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
   d) sieci gazowej;
4) w zakresie wodociągu ustala się:
   a) budowę sieci o średnicy Ø110 - Ø160,
   b) do czasu realizacji sieci, dopuszcza się wykonanie ujęć własnych wody;
5) 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;

6) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

a) budowę sieci o średnicy Ø63 - Ø250 tłocznej lub grawitacyjnej,

b) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków po spełnieniu wymagań przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w obrębie terenów, o ile możliwości ich zabudowy zostaną zachowane;

7) w zakresie sieci energetycznej ustala się:

a) obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące poza granicami elektroenergetyczne stacje transformatorowe;

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów, o ile możliwości ich zabudowy zostaną zachowane;

8) w zakresie sieci gazowej ustala się budowę sieci o średnicy Ø40 - Ø350 lub stosowanie zbiorników na gaz płynny;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych;

10) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

11) dopuszcza się prowadzenie w drogach sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą obszaru objętego planem;

12) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

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

§ 11.

Ustalenia szczegółowe.

1.	Ustalenia dla terenu o symbolu: **1RM**	Powierzchnia (ha) 2,66
1)	Przeznaczenie terenu	**Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;**

2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15,0 m, b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 9,0 m; b) geometria dachów –dwu- lub wielospadowe, c) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45, d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 8% powierzchni działki budowlanej, e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 85% powierzchni działki budowlanej; f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,005 do 0,24;
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki - 5000 m, b) minimalna szerokość frontu działki- 70 m, c) kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą – 90+/- 20;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z drogi 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2, c) prąd – z sieci w drodze 01KDW, d) woda – z sieci z drogi 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w drodze 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, za wyjątkiem wód opadowych z parkingów i placów, które przed rozsączeniem wymagają podczyszczenia, g) gaz – z sieci w drodze 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.
2.	Ustalenia dla terenu o symbolu: **2Ut,MN**	Powierzchnia (ha) 2,74
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny zabudowy usług turystycznych z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 9,0 m, b) geometria dachów –dwu- lub wielospadowe, c) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45, d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej, e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

		f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3, g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m;
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m, b) minimalna szerokość frontu działki- 35 m, c) kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą – 90+/- 20;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z drogi 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2, c) prąd – z sieci w drodze 01KDW, d) woda – z sieci w drodze 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w drodze 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, za wyjątkiem wód opadowych z parkingów i placów, które przed rozsączeniem wymagają podczyszczenia, g) gaz – z sieci w drodze 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.
3.	Ustalenia dla terenu o symbolu: **3Ut,MN**	Powierzchnia (ha) 2,94
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny zabudowy usług turystycznych z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15,0 m, b) 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 - 45, d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 8% powierzchni działki budowlanej, e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 85% powierzchni działki budowlanej; f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,24 g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m;
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki - 10000 m, b) minimalna szerokość frontu działki- 70 m, c) kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą – 90+/- 20;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie	a) dojazd – z drogi 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2,

	infrastruktury technicznej	c) prąd – z sieci w drodze 01KDW, d) woda – z sieci z drogi 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w drodze 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, za wyjątkiem wód opadowych z parkingów i placów, które przed rozsączeniem wymagają podczyszczenia, g) gaz – z sieci w drodze 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.
4.	Ustalenia dla terenu o symbolu: **4Ut,MN** **5Ut,MN**	Powierzchnia (ha) 3,45 2,52
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny zabudowy usług turystycznych z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) wysokość zabudowy- 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15,0 m, b) geometria dachów –dwu- lub wielospadowe, c) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45, d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej, e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej, f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3, g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 6000 m;
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki - 6000 m, b) minimalna szerokość frontu działki- 70 m, c) kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą – 90+/- 20;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) dojazd – z drogi 01KDW, b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2, c) prąd – z sieci w drodze 01KDW, d) woda – z sieci w drodze 01KDW, e) kanalizacja – do sieci w drodze 01KDW, f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu, za wyjątkiem wód opadowych z parkingów i placów, które przed rozsączeniem wymagają podczyszczenia, g) gaz – z sieci w drodze 01KDW;
5)	Ochrona środowiska, przyrody	a) obowiązują ustalenia § 4;
6)	Ustalenia dotyczące	a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiska,

	działalności lecznictwa uzdrowiskowego	b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
7)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	30 %.

5.	Ustalenia dla terenu o symbolu: **6ZPn**	Powierzchnia (ha) 0,25
1)	Przeznaczenie terenu	**Tereny zieleni o charakterze naturalnym**
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) zakaz zabudowy;
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) zakaz podziału;
4)	Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) z terenu 5Ut,MN i drogi położonej poza granicami opracowania zmiany planu;
5)	Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego	a) teren znajduje się w strefie „B" ochrony uzdrowiska, b) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
6)	Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości	0%.

§ 12.

Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 0,80 ha, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 01KDW.

1) przeznaczenie terenu:
   a) KDW – drogi wewnętrzne o szerokości 10 m;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wewnętrznych wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku zmiany planu, zakazuje się podziału dróg wewnętrznych
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   a) w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi;
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10 %.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna-Zdroju.

§ 14.

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Połczyna-Zdroju.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.