UCHWAŁA NR IV/37/2015
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDROJU

z dnia 28 stycznia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn–Zdrój dla terenu w obrębie Dziwogóra

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 1072.) 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 XLII/393/2013 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn–Zdrój dla terenu w obrębie Dziwogóra oznaczonego symbolem 1.MN+U, przyjętego uchwałą nr III/18/98 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1998 r. Nr 30 poz. 219) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwałą nr XLVI/377/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą nr XLVI/377/2006 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 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 gminy Połczyn-Zdrój, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni 1,0405 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 oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

1) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

§ 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 materiałem dachówkopodobnym;
3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych przy granicach bocznych działek;
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 1,5 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) 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 lub parkanów i dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki;

6) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 4.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występują.

§ 5.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują.

§ 6.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych- nie występują.

§ 7.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występują.

§ 8.

Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego - obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości, w ustaleniach szczegółowych ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla procedury scalania i podziału wynikającej z uprawnień właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10.

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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody i środowiska;

2) w zagospodarowaniu terenu 1MN,U uwzględnić należy przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez sieć dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu włączonych do drogi wojewódzkiej klasy głównej oraz fragmenty dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDW;
2) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości:
   a) dla jednego budynku mieszkalnego, minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym,
   b) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 mpowierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
   c) dla innych obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 mpowierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3) w zakresie wodociągu ustala się przyłączenie do sieci wodociągowej o średnicy min Æ90;
4) 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 przyłączenie do sieci o min. średnicy Æ150 dla sieci grawitacyjnej i o min średnicy Æ32 dla sieci tłocznej;
6) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące poza granicami planu elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
7) w zakresie sieci gazowej ustala się przyłączenie do sieci o min. średnicy Æ40 lub stosowanie zbiorników na gaz płynny;
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 przepisami odrębnymi.

§ 12.

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.

§ 13.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN,U** o powierzchni 0,8155 ha:

1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;**
2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 11,0 m,
   b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m;
   c) geometria dachów – pochyłe symetryczne,
   d) nachylenie połaci dachów pochyłych – 25- 45,
   e) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
   f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
   g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4;
3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
   c) kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą – 90+/- 20;
4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW oraz drogi położonej poza granicami planu,
   b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2,
   c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
   d) zasilanie w wodę - z sieci wodociągowej,
   e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
   f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączane w ramach terenu działki,
   g) zasilanie w gaz - z sieci gazowej;
5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego - teren znajduje się

w strefie „C” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 14.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** o powierzchni 0,2080 ha:

1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;**

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 11,0 m,
   b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m,
   c) geometria dachów – pochyłe symetryczne,
   d) nachylenie połaci dachów pochyłych – 25- 45,
   e) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
   f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
   g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
   c) kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą – 90+/- 20;

4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna - z drogi położonej poza granicami planu,
   b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2,
   c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
   d) zasilanie w wodę - z sieci wodociągowej,
   e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
   f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączane w ramach terenu działki,
   g) zasilanie w gaz - z sieci gazowej;

5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego - teren znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 15.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDW** o łącznej powierzchni 0,0170 ha:

1) przeznaczenie terenu - **tereny dróg wewnętrznych** (poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 1 m do 3 m)**;**
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wewnętrznych wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu, zakazuje się podziału dróg wewnętrznych;
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu - w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i oświetlenia drogowego wraz ze słupami oświetleniowymi;
4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 16.

Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój uchwalonego uchwałą nr III/18/98 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1998 r. Nr 30 poz. 219).

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna – Zdroju.

§ 18.

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

§ 19.

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