UCHWAŁA NR XLVIII/459/2018
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu w obrębie Połczyńska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/179/2016 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu w obrębie Połczyńska, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwałą Nr XVI/141/2016 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 20 stycznia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 2,93 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
   1) nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
   2) nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu objętego planem;
   3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   4) 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) granicę obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów.

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów: na rysunku planu oznaczono symbolem
   1) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
   2) R – teren rolniczy;
   3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
   2) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,0 m takich elementów jak: ganki, werandy, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane oraz balkony
   3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, schodów

zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) dla działek budowlanych położonych przy działkach zapewniających dostęp do drogi publicznej (działkach drogowych), zabudowę realizować w odległości min. 4 m od granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 i 3;
5) ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych jedno- lub dwuspadowych o symetrycznie pochylonych połaciach (dopuszcza się wprowadzenie mniejszych elementów dachu takich jak naczółki, lukarny, facjaty, sygnaturki, wieżyczki i uzupełniające połacie garaży, ganków, werand, wykuszy, wiat itp. o zróżnicowanych spadach i nachyleniach) i jako wielospadowych;
6) ustala się pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni lub blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);
7) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m;
8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą 25 m^2.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) obszar planu położony w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obszarze chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie oraz obszarze NATURA 2000 „Ostoja Drawska" - realizacja wszelkich inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych;
2) zakazuje się wykonywania zmian ukształtowania terenu, za wyjątkiem robót ziemnych związanych z realizacją budynków i budowli, w szczególności dróg, chodników.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują.

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

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:
1) teren objęty planem położony jest w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej, – na obszarze tym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
3) teren objęty planem, położony jest na terenie i obszarze górniczym, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych oraz ustalenia zawarte w § 9.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości;
2) 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, określonych w przepisach odrębnych.

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

1) w granicach terenu i obszaru górniczego ustala się:
   a) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
   b) zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę wojewódzką, położoną poza granicami planu;
2) ustala się wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 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 50 m^2 powierzchni użytkowej, i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
3) w zakresie sieci wodociągowej - ustala się rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy dn 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
   a) ustala się budowę i rozbudowę sieci o średnicy min. ∅200 mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż ∅32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego,
   b) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się - odprowadzenie powierzchniowe,
6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne s/n lub n/n przyłączone do sieci poprzez stacje transformatorowe;
7) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się budowę sieci kablowej podziemnej;
8) w zakresie sieci gazowej - ustala się budowę sieci średnicy min. ∅32 mm;
9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi, gazowymi, olejem opałowym lub biomasą,
   b) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących alternatywne źródła energii, w szczególności pompy ciepła i kolektory słoneczne,
   c) jako ogrzewanie wspomagające dopuszcza się stosowanie kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
10) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię elektryczną na dachach budynków;
11) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi;

12) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN,U** o powierzchni 0,38 ha i **2MN,U** o powierzchni 0,68 ha:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wolnostojącej lub bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
2) przeznaczenia uzupełniające – tereny zabudowy usługowej obejmujące poniżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej; dopuszcza się budowę budynków usługowych jako obiektów wolnostojących lub realizowanie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne;
3) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków;
4) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 5 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 25^{o} do 45^{o},
   d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65 % powierzchni działki budowlanej,
   f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 0,50;
   g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m^2;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
   c) kierunek linii podziału – prostopadły lub równoległy do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^{o}$;
6) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDW i położonej poza granicami planu,
   b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10,
   c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 10;
7) ochrona środowiska, przyrody:
   a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   b) tereny położone jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, obszarze Natura 2000 „Ostoja Drawska” oraz na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §9;
8) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
9) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3R** o powierzchni 1,76 ha:

1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
2) ustalenia komunikacyjne – z drogi 01KDW i terenów przyległych;
3) ochrona środowiska, przyrody - teren położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie", otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, obszarze Natura 2000 „Ostoja Drawska" oraz na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §9;
4) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego - teren położony w strefie „B" ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDW** o powierzchni 0,11 ha:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi wewnętrznej;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - teren drogi wyznaczają linie rozgraniczające określone i zwymiarowane na rysunku planu,
3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

§ 14. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwała Nr III/18/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1998 r. Nr 30 poz. 219).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrz Połczyna-Zdroju.

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