

**UCHWAŁA NR XLIX/402/2010  
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDROJU**

z dnia 26 maja 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu w obrębie ewidencyjnym Buślarki, miejscowość Łęzek.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany : Dz. U. 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, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany : z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. nr 24, poz. 124), Rada Miejska w Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/434/2006 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 06 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój przyjętym uchwałą nr XLVI/337/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r., zmienionym uchwałą nr XLV/377/2006 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 03 marca 2006 r. i uchwałą nr RXXXVIII/119/2009 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 20 lipca 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, obejmujący obszar o powierzchni 10,99 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 - rozstrzygnięcie 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;
- 4)obowiązujące linie zabudowy;
- 5)linie energetyczne średniego napięcia.

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

- 1)MN,Ut, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usług turystyki;
- 2)KDW – tereny ulic wewnętrznych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN,Ut ustala się:

- a) podstawowe przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej,

b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług turystyki nie przekraczająca 50% powierzchni całkowitej budynków na działce.

### § 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy określono w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) wysokość zabudowy pomocniczej (gospodarczej, garażowej) – 1 kondygnacja + poddasze nieużytkowe. nie wyżej niż 5 m nad poziom terenu;
- 3) geometria dachów została określona w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla budynków garażowych;
- 4) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się realizację budynków garażowych przy granicy bocznej działek, przy czym realizowane budynki winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, oraz rozwiązania materiałowe);
- 7) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
- 8) nową zabudowę, lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 9) 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 inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków lub ogrodzeń, o łącznej powierzchni nośnika, mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

### § 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) realizacja inwestycji w ramach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019 musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
- 2) na terenie objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:
  - a) wyposażenie terenu w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych,
  - b) zorganizowany system odbioru odpadów,
  - c) ochronę powietrza poprzez instalowanie atestowanych urządzeń do ogrzewania budynków.

§ 5. Ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego: obszar planu położony są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu;
- 2) podział na działki budowlane istniejący (granice działek na mapie geodezyjnej) i zasady podziału (projektowane granice działek fakultatywne) określono na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się inny podział działek na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- a) minimalna powierzchnia działki – 20 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć w zakresie turystyki;
- 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach o znacznym nachyleniu, proces budowlany poprzedzić należy badaniami geotechnicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące poza granicami opracowania planu ulice oraz projektowane ulice wewnętrzne oznaczone na rysunku 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 obiektów usługowych turystyki – minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - b) dla budynków jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;
- 3) dla obszaru planu należy zapewnić wykonanie sieci infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągu,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
  - d) sieci gazowej;
- 4) w zakresie wodociągu ustala się – rozbudowę sieci gminnej o średnicy Ø110 - Ø160; 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 budowę sieci o średnicy Ø63 - Ø250 tłocznej i grawitacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 7) w zakresie sieci gazowej ustala się budowę sieci o średnicy Ø40 - Ø350;
- 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) dopuszcza się prowadzenie w ulicach sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą obszaru objętego planem, o parametrach nie ograniczających możliwości budowy sieci obsługujących obszar planu;
- 11) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy.

§ 9. 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.

§ 10. Ustalenia dla terenu o powierzchni 8,85 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, Ut:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystyki, z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zasady podziału - projektowane granice działek określono na rysunku planu,

b) dopuszcza się inny podział pod warunkiem:

- minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,

-

- kąt granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej z ulicą – 90° +/- 20°

3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 9,0 m,

b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m,

c) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe,

d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45° ,

e) powierzchnia zabudowy- maks. 20 % powierzchni działki,

f) powierzchnia biologicznie czynna - min. 65% powierzchni działki,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd – z ulicy 01KDW,

b) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2,

c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,

d) woda – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,

e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu,

f) wody opadowe – rozsączane w ramach działek,

g) gaz – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 11. Ustalenia dla terenu o powierzchni 1,48 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, Ut:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki, z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zakaz podziału;

3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy- 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze), nie wyżej niż 9,0 m,

b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m;

c) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe,

d) nachylenie połaci dachowych – 30 - 45° ,

e) powierzchnia zabudowy- maks. 20 % powierzchni działki,

f) powierzchnia biologicznie czynna- min. 65% powierzchni działki;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd – z ulicy 01KDW,

b) parkowanie- zgodnie z ustaleniami § 8 pkt. 2,

- c) prąd – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu.
  - d) woda – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu.
  - e) kanalizacja – do sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami,
  - f) planu,
  - g) wody opadowe – rozsączane w ramach działek,
  - h) gaz – z sieci w ulicy 01KDW i ulicy położonej poza granicami planu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 12. Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 0,66 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDW

1) przeznaczenie terenu:

a) KDW – ulice wewnętrzne o szerokości od 6 do 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny ulic wewnętrznych i ciągów pieszych wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu, zakazuje się podziału ulic wewnętrznych;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

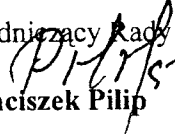
a) w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i oświetlenia ulicznego wraz ze słupami oświetleniowymi;

4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna–Zdroju.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Połczynie–Zdroju.

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

Przewodniczący Rady  
  
Franciszek Pilip