



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 17 kwietnia 2018 r.

Poz. 1702

### UCHWAŁA NR XLVIII/459/2018 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIĘ-ZDRÓJU

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. 2017 r., poz. 1875, zm. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566) uchwala się, 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 - 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) 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 pochylnych 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<sup>2</sup>.

#### § 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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. Ø200 mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż Ø32 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. Ø32 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 z 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 - pochyle,
  - c) nachylenie połaci dachowych - 25° do 45°,
  - 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<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m,
  - c) kierunek linii podziału - prostopadły lub równoległy do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 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 górnicy, 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 górnicy, 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%.

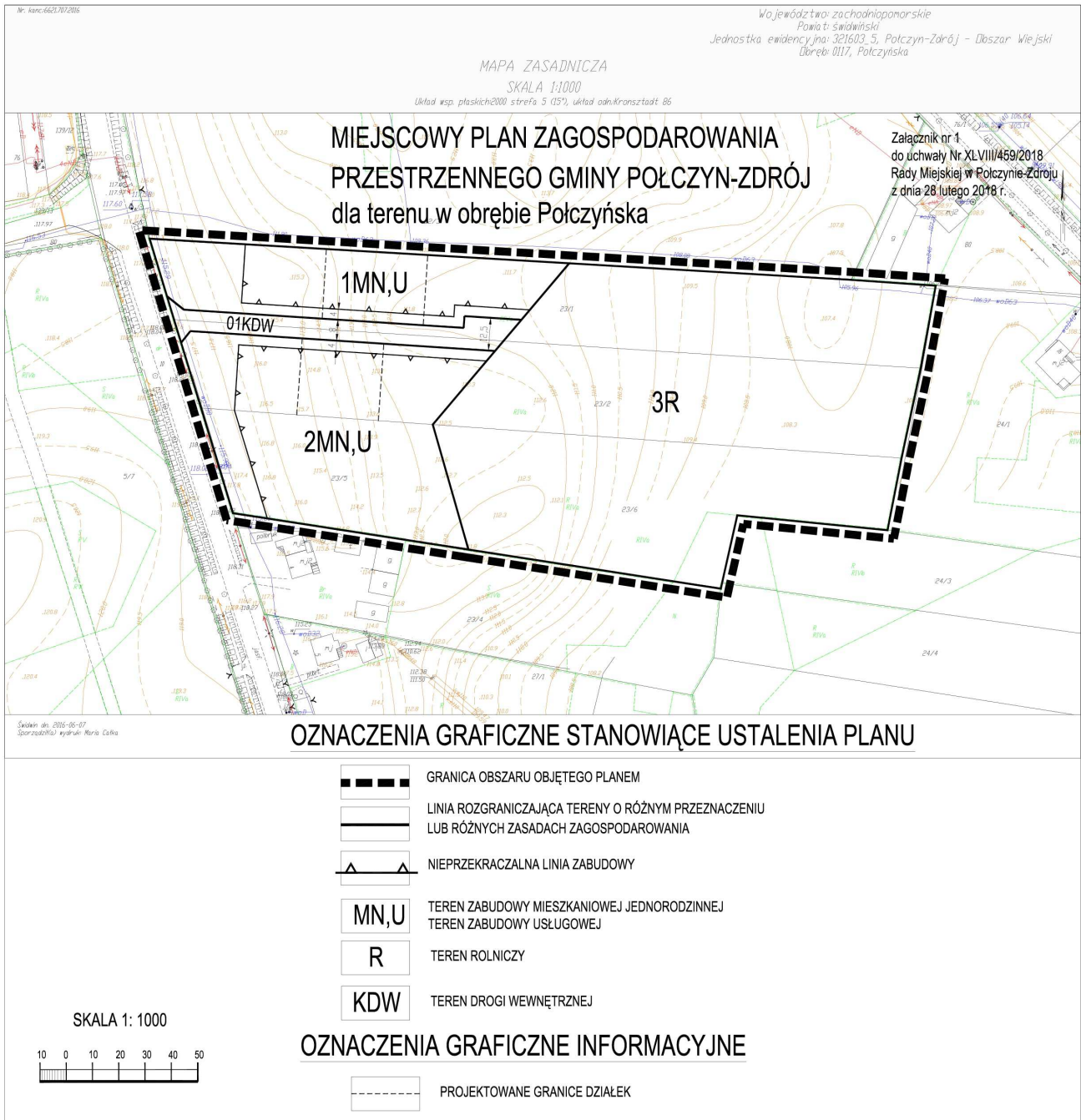
**§ 15.** Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwałą Nr III/18/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1998 r. Nr 30, poz. 219).

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrz Połczyna-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady

**Janusz Podpora**

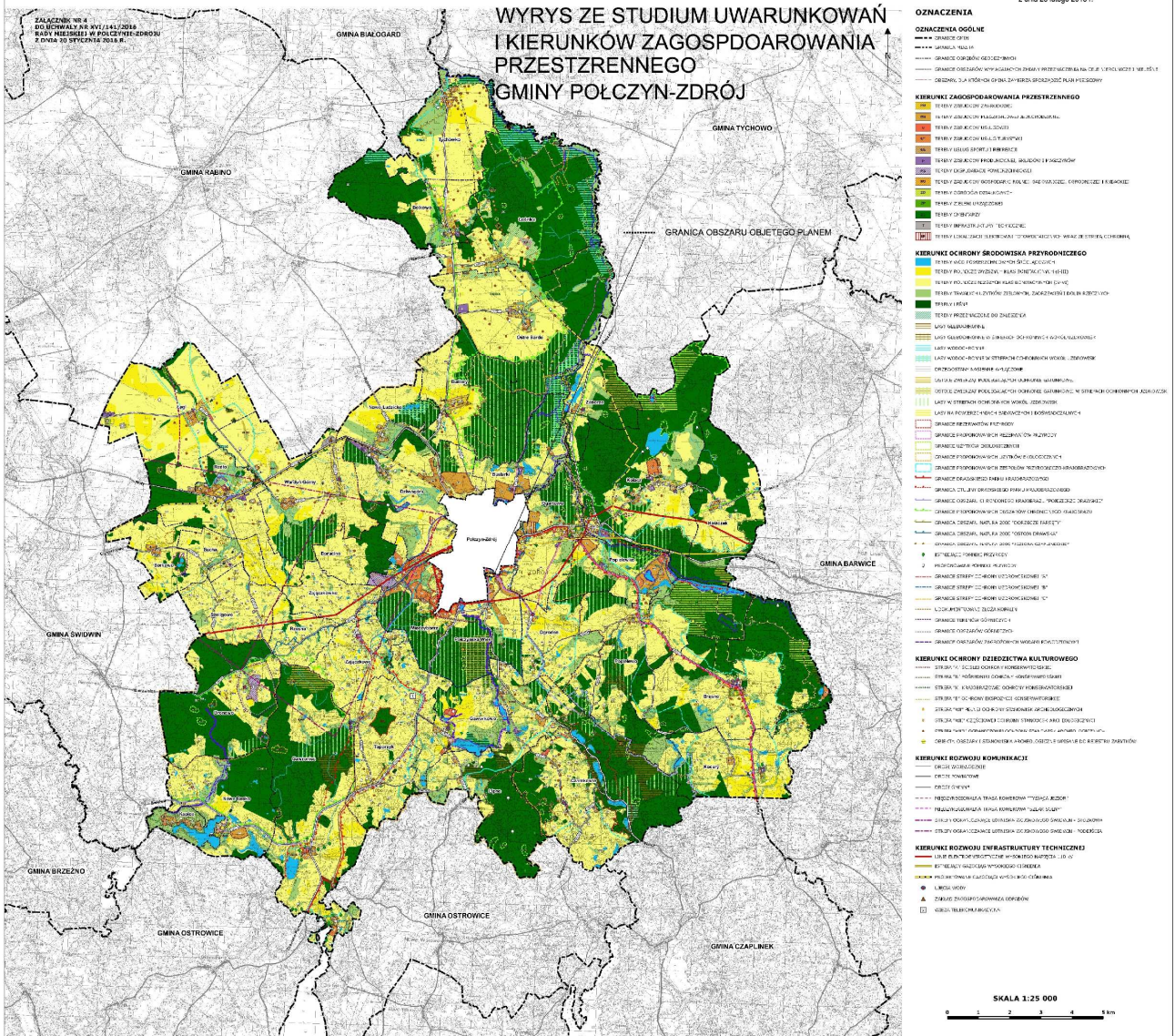






# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ OBSZAR GMINY - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XLVIII/450/2018  
Rady Miejskiej w Polczynie-Zdroju  
z dnia 26 lutego 2018 r.



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ

- OZNACZENIA**
- OZNACZENIA OGÓLNE**
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/459/2018  
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju  
z dnia 28 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu w obrębie Połczyńska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566) rozstrzyga się, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu w obrębie Połczyńska, w zakresie określonym w niniejszej uchwale, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/459/2018  
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju  
z dnia 28 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu w obrębie Polczyńska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566) uchwała się, co następuje - realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wynika z ustaleń planu.