UCHWAŁA NR XIX/152/96

Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim

z dnia 12 WRZEŚNIA 1996r

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski w obrębie wsi Stara Korytnica.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz.74 z 1996r.)z późniejszymi zmianami i w związku z art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr89 poz. 415) Rada Gminy uchwala co następuje :

§ 1.

1. Zachowują moc obowiązującą (z wyjątkiem ustaleń dotyczących terenów położonych w obrębie wsi Stara Korytnica, które tracą moc obowiązującą) ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/56/82 GRN z dnia 29.04.1982 r (DzUrz.Woj. Koszalińskiego Nr 5/27/1982) z późniejszymi zmianami :

   a) zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzoną Uchwałą Nr XVIII/86/87 Rady Miasta i Gminy z dnia 12.06.1987r. (DzUrz.Woj.Koszalińskiego Nr 13/145/87).

   b) zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzoną Uchwałą Nr XXV/117/93 Rady Miasta i Gminy z dnia 29.12.1993 r. (DzUrz.Woj. Koszalińskiego Nr3/8/1994).

§ 2.

Dla obszaru objętego zmianą planu (obręb wsi Stara Korytnica) zatwierdza się ustalenia ogólne zawarte w § 3, oraz ustalenia szczegółowe zawarte w § 4 niniejszej uchwały.

§ 3.

USTALENIA OGÓLNE - dotyczą obszaru w granicach obrębu wsi Stara Korytnica

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.(wykaz w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r - DzU Nr 52 poz. 284)

2. Poza terenami wyznaczonymi do zainwestowania można lokalizować jedynie siedliska rolnicze (tj.: budynek mieszkalny z zabudową gospodarczą służącą prowadzeniu gospodarstwa rolnego) oraz obiekty gospodarcze - rolnicze wymagające oddalenia od zabudowy mieszkalnej lub turystycznej (np.: obiekty gospodarcze towarzyszące stawom hodowlanym, duże obiekty inwentarskie, obiekty związane z intensywną uprawą warzyw)

3. W przypadku lokalizacji inwestycji wymagającej prac ziemnych w promieniu 15 m. od stanowisk archeologicznych (zaznaczonych na mapach (1: 10000, 1: 5000) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem Archeologa Wojewódzkiego .
Koszt nadzoru i ewentualnych badań archeologicznych ponosi inwestor.
Na pozostałym obszarze, jeżeli w trakcie wykonywania robót ziemnych wykonawca tych robót ujawni przedmiot, który posiada cechy zabytku - obowiązany jest zawiadomić o tym Zarząd Miejski w Kaliszu Pomorskim, oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Koszalinie.

4. W przypadku zbycia nieruchomości w całości lub w części właściciel lub władający nieruchomością wnosi jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego .

Wysokość opłaty ustala się następująco :
a) dla terenów oznaczonych symbolami : **12.1 i 12.2** i przeznaczonych na cele mieszkalne lub produkcyjne - **15 %** od wzrostu wartości nieruchomości

b) dla terenów oznaczonych symbolami : **12.1, i 12.2** i przeznaczonych na cele wypoczynkowe - **22 %** od wzrostu wartości nieruchomości

c) dla terenów oznaczonych symbolami :**12.4, 12.5, 12.6, 12.7,**
- **30 %** od wzrostu wartości nieruchomości

§ 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - dotyczą poszczególnych obszarów wyodrębnionych na rysunku planu, obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi .

12.1 - Tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej.
Plan przewiduje możliwość prowadzenia działalności gospodarczej poza rolniczej, w tym rzemiosła, produkcji, handlu, i innych usług.

a) zabudowa istniejąca może być adaptowana (z ewentualną rozbudową i nadbudową) do celów nie związanych z produkcją rolną , np.: handel, gastronomia, rzemiosło, przechowalnictwo, składowanie, produkcja, warsztaty usługowo-naprawcze itp., przy spełnieniu poniższych zasad (b, c d), oraz przepisów ustaw szczególnych, a przede wszystkim : prawa budowlanego, ochrony środowiska, oraz przepisów sanitarnych.

b) rozbudowa obiektów zlokalizowanych przy drogach nie może wykraczać poza linię zabudowy posesji.

c) charakter zabudowy:
- maksymalna wysokość obiektów do 1,5 kondygnacji (więźba dachowa na ściance kolankowej o maksymalnej wysokości 1,20 m od posadzki).
- dachy spadziste symetryczne (zalecane poddasze użytkowe)
- części dobudowane w nawiązaniu do formy istniejącego budynku
- materiały budowlane tradycyjne (możliwość stosowania materiałów wyglądem zbliżonych do tradycyjnych

d) w przypadku adaptacji (z ewentualną rozbudową) budynku dla funkcji mogącej pogorszyć stan środowiska (wykaz w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska,Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 13 maja 1995 r. DzU Nr 52 poz 284) inwestor zobowiązany jest do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dołączyć ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko. (opracowaną przez biegłego z listy Min. Ochr. Środ. Zasobów Nat. i Leśnictwa) Negatywny wpływ inwestycji nie może wykraczać poza granice posesji inwestora.

12.2 Tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy - możliwość wykorzystania na rozbudowę istniejących siedlisk, lub budowę nowych obiektów.

a) przewiduje się lokalizację różnorakich funkcji nowych obiektów - jak dla zabudowy istniejącej - (funkcje wymienione w ustaleniach 12.1 pkt. a) przy spełnieniu poniższych warunków, oraz przepisów szczególnych, a przede wszystkim prawa budowlanego, ustawy o ochronie środowiska i przepisów sanitarnych.

b) w przypadku lokalizacji inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska, inwestor zobowiązany jest dołączyć do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzoną przez biegłego z listy rzeczoznawców Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Natural -- nych i Leśnictwa). Wpływ inwestycji nie może wykraczać poza posesję inwestora.

c) wtórny podział działek możliwy będzie po opracowaniu planu zagospodarowania terenu określającego :
- granice działek
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, doprowadzenie energii elektrycznej, komunikacja (bezkolizyjny dojazd do każdej nowej działki).
- linie zabudowy
- funkcje zabudowy (np.: mieszkalna, produkcyjna, wypoczynkowa itp.)

d) nowe obiekty należy lokalizować w odległości min. 10 m. od drogi głównej, 6 m. od pozostałych dróg wiejskich, oraz min. 30 m. od brzegu rzeki Kortnicy.

e) wysokość nowej zabudowy - do 2 kondygnacji, z dachem spadzistym i poddaszem użytkowym .

f) na działkach ewidencyjnych nr: 221/1, 218, 217/2, 183, 63/1 obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji o których mowa w pkt. b)

12.3 Istniejący obiekt wypoczynkowy, możliwość adaptacji na inne funkcje z wyłączeniem funkcji produkcyjnych.
W przypadku prac budowlanych w starym obiekcie należy zachować zasady jak dla terenu **12.1** pkt. c)

12.4 - maksymalna liczba użytkowników - 150 osób
12.5 - maksymalna liczba użytkowników - 150 osób
12.7 - maksymalna liczba użytkowników - 250 osób
Tereny przeznaczone do lokalizowania obiektów rekreacyjnych o różnych formach użytkowania: ośrodków wypoczynkowych, domów letniskowych, kampingów, pól namiotowych ,itp. W zależności od potrzeb i zamierzeń inwestora.

a) forma zabudowy zróżnicowana, przewiduje się możliwość realizacji zabudowy pawilonowej, i domków campingowych; domów letniskowych małych i większych sezonowych i całorocznych, drewnianych i murowanych.

b) maksymalna wysokość zabudowy : 1,5 kondygnacji (druga kondygnacja częściowo w dachu stromym).Wyklucza się możliwość stosowania dachów płaskich.

c) dla każdego zespołu zabudowy turystycznej należy opracować plan zagospodarowania na cały teren. Zakres opracowania obejmuje :
- granice podziału wewnętrznego (przypadku domów letnich)
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej : zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, doprowadzenie energii elektrycznej, komunikacja.
- linie zabudowy
- ogólnodostępne tereny rekreacji czynnej i biernej
- ewentualne urządzenia socjalne (dla pól campingowych i namiotowych)
- sposób zagospodarowania zieleni
- zasady kształtowania zabudowy

d) projekty zagospodarowania (podziału) terenu akceptuje Zarząd Miejski

e) na terenach zespołów zabudowy turystycznej mogą być lokalizowane obiekty gastronomiczne, usługowe, handlowe, kulturalno-rozrywkowe itp. Jako obiekty towarzyszące lub uzupełniające (na wydzielonych działkach).
Przy tych obiektach należy zaprojektować parkingi na min. 5 miejsc postojowych, Dopuszcza się również budowę mieszkania służbowego dla obsługi ośrodka.

12.6 - maksymalna liczba użytkowników -150 osób -
teren zabudowy turystyczno - wypoczynkowej

a) obowiązują ustalenia jak dla terenów **12.4, 12.5, 12.7** pkt. a) - e)
b) teren pomiędzy ujęciem wody (**12.4**) a zabudową turystyczną,(na rysunku planu) oznaczony literą **„A”**) należy bezwzględnie zagospodarować zielenią; na tym obszarze można zlokalizować urządzenia zabaw dla dzieci..
Wyznaczony pas zieleni ma funkcję izolacyjną (strefa od ujęcia wody) oraz komunikacyjną (zielony ciąg pieszy pomiędzy terenami zainwestowania turystycznego a terenami sportu i kąpieliskiem).

c) teren położony pomiędzy zabudową turystyczną a rzeką Korytnicą (na rysunku planu oznaczony literą **„B”**) należy zagospodarować zielenią. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia stanowisk namiotowych oraz lokalizację urządzeń terenowych do rekreacji np.: palenisko ogniska, „ścieżka zdrowia”, urządzenia zabaw dla dzieci itp. Obiekty socjalne dla pola namiotowego (kuchnia, sanitariaty powinny być zlokalizowane na terenie przeznaczonym dla zabudowy turystycznej

12.8 Teren urządzeń sportowych wraz z zielenią towarzyszącą.

12.9 Kąpielisko i plaża trawiasta.

12.10 Rezerwa terenu na zespół turystyczny.

a) obowiązują ustalenia jak dla terenów **12.4, 12.5, 12.7,** pkt. a) - e)

b) od strony linii kolejowej należy zaprojektować pas zieleni izolacyjnej (drzewa i krzewy) o szerokości min. 15 m.

c) budynki lokalizować w odległości min.10 m. od granicy terenu kolejowego, lecz nie bliżej niż 20 m. od osi toru

d) prace ziemne w promieniu 15 m. od stanowiska archeologicznego należy prowadzić pod nadzorem Archeologa Wojewódzkiego w Koszalinie.

12.11 Rezerwa terenu na kąpielisko i plażę dla zespołu turystycznego 12.10.

12.12 Rezerwa terenu dla zespołu pawilonów handlowych i usługowych (w tym gastronomicznych .

a) zabudowa 1-kondygnacyjna, z dachem spadzistym

b) dla całego zespołu należy opracować koncepcję zabudowy

c) możliwa jest etapowość realizacji

d) zabudowa w formie ciągu segmentów, lub jako obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach

12.13 Teren , na którym możliwe jest wykonanie stawu rybnego

12.14 Ujęcie wody ze stacją uzdatniania

12.15. Oczyszczalnia ścieków - rozwiązanie alternatywne.
Przewiduje się możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z wywożeniem do oczyszczalni ścieków w Kaliszu Pomorskim.

12.16 Obszar podmokłych łąk ,na których możliwe jest założenie hodowlanych stawów rybnych.
W dalszej perspektywie można przewidywać wykonanie sztucznego zbiornika wodnego. Przed podjęciem takiej decyzji należy wykonać opracowanie określające możliwości techniczne, zasadność ekonomiczną, oraz ocenę oddziaływania tej inwestycji na środowisko przyrodnicze.
(oznaczenie terenu na rysunku planu w skali 1 : 10 000)

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany na mapach:
   a) sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 10 000
   b) ewidencyjnej w skali 1: 5 000
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym Uchwałą.

§ 6

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.
2. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Kaliszu Pomorskim