z dnia 25.07.97

Poz. 88

Uchwała Nr XXXV/294/97

Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju
z dnia 11 czerwca 1997 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój miejscowości Międzyborze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz.U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój dla terenu położonego w miejscowości Międzyborze oznaczonej w planie symbolem A.14.1 obejmującego rejon „Trzech Garbów"; działki nr 11/1, 11/2, 11/3 wtórnie podzielonej na działki o numerach od 11/4 do 11/17.
2. Ustalenia stanowiące przedmiot niniejszej uchwały wyrażono w postaci:
   1) Zasad zagospodarowania ww. terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały, stanowiących ustalenia ogólne.
   2) Warunków zagospodarowania w rozdziale III niniejszej uchwały stanowiących ustalenia szczegółowe.
   3) Rysunku planu przestrzennego na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój zatwierdzonego uchwałą Nr IV/32/94 Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju z dnia 28 września 1994 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Koszalińskiego z dnia 25 października 1994 roku Nr 16, poz. 68 z późniejszymi zmianami) dla terenów oznaczonych w ustaleniach szczegółowych planu symbolami A 14.1.1, A 14.1.2 i A 14.1.4.
2. Pozostałe ustalenia planu, o których mowa w pkt 1 zachowują moc obowiązującą.

§ 3

Tereny w granicach opracowania objęte zmianą ustaleń planu uzyskują nowe symbole i oznaczenia graficzne określające tereny elementarne: 1ZL, 2MN, 3MNU, 4UC-MP, 5UC-UT, 6ZK, 7UC-UT, 8ZR, 9ZK, 10UC-UT, 11UC-MP, 12UC-UT, 13ZP, 14ZD, 15MNU, 16KD, 17KK.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1) planie — należy przez to rozumieć zmianę miejscowego ogólnego planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) przepisach szczegółowych — należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3) rysunek planu — należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
4) granicach opracowania — należy przez to rozumieć granice opracowania części obszaru w miejscowości Międzyborze objętego zmianą planu przekazane na rysunku planu,
5) przeznaczeniu podstawowym — należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) funkcji dopuszczającej — należy przez to rozumieć uzupełnienie przeznaczenia podstawowego określoną funkcją dodatkową,
7) liniach rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania — należy przez to rozumieć granice terenów o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, określone jako obligatoryjne lub postulowane. W obrębie linii rozgraniczających mogą być dokonywane podziały na działki budowlane dla różnych użytkowników,
8) liniach zabudowy — należy przez to rozumieć nieprzekraczalne lub nakazane granice zabudowy na poszczególnych terenach.

Rozdział II

Zasady zagospodarowania terenu ustalenia ogólne

§ 5

Ustala się, że przy wydawaniu decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania należy sprawdzić zakres wydanej zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

§ 6

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe dla terenów elementarnych wyodrębnionych na obszarze objętym zmianą ustaleń planu:
   1) usługi komercyjne o funkcji turystyczno-rekreacyjnej dla terenów oznaczonych symbolami: 5UC-UT; 7UC-UT; 10UC-UT; 12UC-UT.
   2) usługi komercyjne o funkcji pensjonatowej dla terenów oznaczonych symbolami: 4UC-MP; 11UC-MP.
   3) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy przekształcona z istniejącej zabudowy „popegeerowskiej" dla terenów oznaczonych symbolem 2MN.
   4) zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczo-usługowej przekształcona z istniejącej zabudowy „popegeerowskiej" oraz nowo projektowana dla terenów oznaczonych symbolami 3MNU, 15MNU.
   5) tereny zieleni rekreacyjnej oznaczone symbolem 8ZR.
   6) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone symbolami: 6ZK; 9ZK.
   7) ogródki przydomowe oznaczone symbolem 14ZD.
   8) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem 13ZP.
   9) teren zieleni leśnej — oznaczony symbolem 1ZL.
   10) Teren pasa technicznego drogi lokalnej — oznaczony symbolem 16KD oraz 17KK ścieżka rowerowa na terenach po byłym torowisku PKP.

§ 7

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1. Tereny objęte zmianą ustaleń planu określone w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały położone są na obszarach prawnie chronionych; są to:
   1) Drawski Park Krajobrazowy — Uchwała Nr XVI/49/79 z dnia 24 kwietnia 1979 r. WRN w Koszalinie oraz Rozporządzenie Nr 10/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 17 lipca 1995 roku;
   2) strefa Uzdrowiskowa „C" Uzdrowiska Połczyn Zdrój (Uchwała Nr XVI/54/72 WRN w Koszalinie z dnia 27 stycznia 1972 r.);
   3) chroniony Obszar Górniczy dla złoża wód leczniczych — Decyzja Podsekretarza Stanu Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 15 maja 1970 r. (wg Prawa Geologicznego i Górniczego z dnia 4 lutego 1994 r. Dz.U. Nr 27 poz. 96);
   4) tereny i obiekty będące pod ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków — zabytkowe założenie — zajazd z ogrodem z XIX wieku.
2. Ustala się, że przy podejmowaniu przez inwestora działań sferze projektowej lub realizacyjnej na terenach określonych w § 1, ust. 1 niniejszej uchwały w zakresie budowania, modernizowania, wyburzania, rekultywacji, renowacji, wydobywania oraz innych działań mających na celu zmianę użytkowania i zagospodarowania terenu, zmianę funkcji lub wyglądu obiektów kubaturowych wymaga się na powyższe uzyskanie opinii lub uzgodnienia od:
   1) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   2) Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
   3) Dyrektora Drawskiego Parku Krajobrazowego,
   4) Naczelnego Lekarza Uzdrowiska Połczyn Zdrój,
   5) Głównego Geologa Województwa.
3. Nakazuje się ochronę i zachowanie istniejących kompleksów zieleni wysokiej, średniej, przydrożnych drzew, śródpolnych pojedynczych drzew lub skupisk drzew i krzewów. Dopuszcza się zabiegi i cięcia sanitarne a w szczególnie uzasadnionych rozwiązaniem przestrzennym przypadkach cięcia i nasadzenia pod warunkiem uzyskania uzgodnienia organów wymienionych w ust. 2, pkt 2, 3.

§ 8

Ustalenia w zakresie dyspozycji przestrzennych zagospodarowania, form inwestowania i kształtowania budynków.

1. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony krajobrazu i dóbr kultury oraz ochrony Środowiska i przyrody mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi warunki wynikające z innych przesłanek.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz wszystkich innych obiektów w tym również usługowych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
3. Uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska i sąsiedztwa ewentualnie wywołana przez obiekty lub urządzenia usługowe nie może wykraczać poza teren własnej lokalizacji i tym samym wywołać konieczność ustalenia strefy ochronnej.
4. Wymaga się od inwestora występującego z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na lokalizację inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska dostarczenia oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej przez biegłego z listy rzeczoznawców MOŚZNiL.
5. Zakazuje się podziałów terenów przeznaczonych na funkcje turystyczno-wypoczynkowe i pensjonatowe na działki przed opracowaniem kompleksowej koncepcji programowo-prze-

strzennej z rozwiązaniami formy architektonicznej budynków zaopiniowanej przez Wojewódzkiego Konserwatora zabytków oraz Dyrektora Drawskiego Parku Krajobrazowego.

6. Stosowanie do widokowej ekspozycji terenów znajdujących się na obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego tzw. „Szwajcarii Połczyńskiej" ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni i formy budynków:

1) rozproszony ekstensywny sposób lokalizowania obiektów lub zespołów obiektów o funkcjach turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjnych, pensjonatowych, mieszkalno-usługowych z wykorzystaniem istniejącej urozmaiconej konfiguracji terenu;

2) forma nowych budynków usługowych, pensjonatowych, mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, natomiast przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych; jak tynki gładkie o barwach jasnych, wykładziny drewniane, ceramiczne, kamienne. Wprowadzać elementy małej architektury i detale architektoniczne poprzez:

— stosowanie ganków, werand, podcieni, bram, ogrodzeń,

— stosowanie dachów stromych, wielospadowych, krytych dachówką, gontem;

3) wysokość budynków nowych oraz istniejących nadbudowywanych, rozbudowywanych, modernizowanych ustala się:

a) w dolinnych partiach stoków wysokość budynku nie powinna przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych licząc od poziomu terenu do okapu dachu, a przy spadku terenu do 2,5 kondygnacji licząc od najniższego punktu terenu.

b) na stokach wysokość budynku nie powinna przekraczać 1,5 kondygnacji naziemnych, licząc od poziomu terenu do okapu dachu;

c) na wierzchowinach i w innych sytuacjach eksponowanych widokowo dopuszcza się wysokość budynków 1,5 kondygnacji naziemnej licząc od poziomu terenu do okapu budynku, przy spadku terenu wysokość może wynosić 2,5 kondygnacje licząc od najniższego punktu terenu, jeżeli od jego najwyższego punktu wysokość budynku nie przekracza 1,5 kondygnacji;

d) wysokość budynków gospodarczych, pomocniczych do 1,5 kondygnacji naziemnych.

4) ustala się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek oraz minimalne wielkości terenu pod lokalizację funkcji określonych w § 6 niniejszej uchwały.

a) dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego

— wolnostojącego — 1000 m²;

— bliźniaczego — 800 m²;

b) dla budownictwa mieszkalnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych — 2500 m²;

c) dla budownictwa mieszkalno-pensjonatowego (do 20 użytkowników) — 2500 m²;

d) rezydencje — 3000 m²;

e) obiekty pod usługi komercyjne turystyczno-wypoczynkowe — domy wypoczynkowe, pensjonaty, zajazdy, hotele, pałacyki myśliwskie — 120 m²/osobę;

f) campingi — 100 m²/osobę;

g) obozy, pola namiotowe — 90 m²/osobę;

h) rekreacja czynna (golf, korty tenisowe, hippika, narciarstwo) — 150 m²/osobę;

i) zieleń rekreacyjna — 100 m²/osobę;

5) ustalenie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy.

a) na rysunku planu podano obowiązujące (obligatoryjne) linie rozgraniczające tereny o różnym użytkowaniu oraz postulowane, których określenie nastąpi w fazie opracowania koncepcji programowo-przestrzennych;

b) linie zabudowy nowo realizowanych budynków określone zostaną w wymaganych opracowaniach programowo-przestrzennych dla poszczególnych terenów elementarnych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych;

c) ustala się, że projektowane obiekty od linii rozgraniczającej pas techniczny drogi wojewódzkiej KIV (Połczyn Zdrój-Bierzwica) należy lokalizować w min. od ległości 15,0 m;

6) ustala się dla terenów usług komercyjnych o funkcji turystyczno-wypoczynkowej zajęcie terenu działki przez powierzchnie zabudowane na max 20%; natomiast dla terenów o funkcji pensjonatowej na max 30%.

§ 9

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz modernizowanej lub rozbudowanej istniejącej stacji wodociągowej (własne ujęcie wody). Trasy przyłączy do obiektów projektowanych należy ustalać wg wymaganych koncepcji programowo-przestrzennych.

2. Oczyszczanie i odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych lokalnych oczyszczalni ścieków typu kontenerowego.

2) dopuszcza się inne niekonwencjonalne rozwiązania wskazane dla rozproszonej zabudowy w oparciu o nowe technologie prawnie dopuszczone do stosowania.

2) istniejące na terenie zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe docelowo przeznacza się do likwidacji.

3) postuluje się włączenie się poprzez system przepompowni do gospodarki ściekowej miasta.

3. Zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z indywidualnych źródeł ciepła opartych na ekologicznych czynnikach grzewczych.

4. Zaopatrzenie w gaz w ramach programu gazyfikacji całej gminy.

1) ustala się szczegółowy przebieg tras gazociągów oraz lokalizację obiektów i urządzeń z nimi związanych na etapie opracowania koncepcji programowo-przestrzennej lub realizacji.

2) przy lokalizowaniu zabudowy zachować bezpieczne odległości od gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Elektroenergetyka

1) ustala się ze względu na ochronę przed polem elektromagnetycznym oraz promieniowaniem jonizującym, dopuszczalne odległości zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i zwierząt od linii elektroenergetycznych:

— od osi linii napowietrznej 15 kV — 7,5 m — pas szer. 15,0 m

— od osi linii napowietrznej 110 kV — 20,0 m — pas szer. 40,0 m

— od osi linii napowietrznej 200 kV — 20,0 m — pas szer. 50,0 m

2) zakazuje się prowadzenia nowych linii napowietrznych elektroenergetycznych powyżej 15 kV.

3) wymaga się przy ustaleniu tras projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych stosowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, wykonywania sprawdzających badań geologicznych oraz uwzględnienia zasad zagospodarowania i użytkowania DPK.

4) niezbędne obiekty i urządzenia elektroenergetyczne winny być wkomponowane w zespoły zabudowy i harmonizować z krajobrazem.

Zaopatrzenie w energię elektryczną modernizowanych lub projektowanych obiektów z istniejących linii napowietrznych 15 kV przechodzących przez teren z wykorzystaniem istn. stacji transformatorowej słupowej wg warunków określonych przez Zakład Energetyczny.

§ 10

Ustalenia w zakresie komunikacji kołowej i pieszej.

1. Ustala się jako zbiorczą drogę 16 KD projektowaną po istniejącej drodze częściowo utwardzonej żużlem przechodzącej w drogę gruntową.

— pas techniczny o szer. zmiennej 10,0 — 15,0 m

— pas ruchu 1x4,5 m

— ścieżka rowerowo-piesza 1x2,5 m

— min. odległość linii zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej pas techniczny drogi.

2. Postuluje się zabezpieczenie przy terenach UC-UT pasa o szer. około 10,0 m na naturalny ciąg pieszy oraz wykorzystanie nieczynnego torowiska kolejowego na ścieżkę rowerową i ciąg spacerowy 17 KK.

3. Dojazdy do istniejących i projektowanych obiektów od projektowanej drogi 16KD.

4. Dla usług komercyjnych turystyczno-wypoczynkowych i pensjonatowych parkingi należy lokalizować w granicach własnej działki.

§ 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i bezpieczeństwa pożarowego.

Przy lokalizowaniu i projektowaniu nowych lub modernizowaniu obiektów publicznych i usług turystyczno-wypoczynkowych należy stosować i respektować warunki określone w wytycznych WIOC oraz przepisach szczególnych OC i ochrony ppoż.

§ 12

Ustalenia w zakresie stref ochronnych i granic obszarów ponadnormatywnego oddziaływania inwestycji lub obiektów na środowisko i zdrowie ludzi.

1. Punkty składowania odpadków stałych należy lokalizować w granicach posesji; wywóz na centralne wysypisko śmieci dla miasta i gminy Połczyn Zdrój (m. Kołacz).

2. Na terenach ogólnodostępnych, zieleni rekreacyjnej, zieleni krajobrazowej, ciągów spacerowo-rowerowych należy lokalizować zorganizowane punkty na odpadki i śmieci opróżniane systematycznie.

3. Należy stosować przepisy szczególne dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem jonizującym, polami elektromagnetycznymi oraz ochrony sanitarno-epidemiologicznej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

A.14.1. Międzyborze — (rysunek planu — załącznik Nr 1)

§ 13

1. 1ZL — pow. 0,45 ha (LsIII) — działka nr 11/14.

Teren istniejącego fragmentu lasu łączącego się od południa poprzez drogę z dużym kompleksem leśnym.

— do zachowania w naturalnym stanie. Wprowadza się zakaz wyrębu drzew za dopuszczeniem niezbędnych cięć sanitarnych. Wszelkie działania wymagają uzgodnienia z Dyrektorem DPK, Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Stosować ustalenia ogólne.

2. 2MN — pow. 0,36 ha (B) — działka nr 11/13, 11/15 (część).

Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (po PGR) — do dalszego użytkowania.

Dopuszcza się modernizację, przebudowę, dobudowę istniejących budynków oraz budowę nowych pod warunkiem stosowania ustaleń ogólnych Rozdział II niniejszej uchwały. Na terenie istniejące ujęcie wody z budynkiem stacji wodociągowej — do dalszego użytkowania; dopuszczalna modernizacja i rozbudowa. Nakazuje się zachowanie przydrożnych drzew z dopuszczeniem koniecznych cięć ze względów sanitarnych.

3. 3MNU — pow. 0,80 ha (RIIIb) — działka nr 11/15 (część).

Teren rolny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zachowanie przydrożnych drzew z wyjątkiem koniecznych cięć sanitarnych (uzgodnić).

Warunki zagospodarowania i zabudowy wg ustaleń ogólnych Rozdział II niniejszej uchwały.

4. 4UC-MP — pow. 2,33 ha (Bp, RIIIa, RIVa) — działka nr 11/16.

Teren po wyburzonej zabudowie (PGR) oraz rolny przeznacza się na zabudowę usługową pensjonatową z dopuszczeniem jako uzupełniającą funkcji mieszkaniowej o max wielkości 30% powierzchni funkcji podstawowej.

Budynki o wysokich walorach kompozycyjnych formą nawiązujące do regionalnej architektury. Wysokość 1,5 — 2 kondygnacji naziemnych z dachem stromym, wielospadowym; materiały pokryciowe i elewacyjne tradycyjne. Parkingi wprowadzić na teren własnej działki. Wymaga się opracowania kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej z architekturą budynków. Dojazd z drogi 16KD. Pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych Rozdział II niniejszej uchwały.

5. 5UC-UT — pow. 8,16 ha (RIIIa, RIVa) — działka nr 11/17 (część).

Teren rolny przeznacza się na usługi komercyjne turystyczno-wypoczynkowe o charakterze pobytowym. Proponuje się pełny program rekreacyjno-sportowy (korty tenisowe, golf, hippika itp.), którego realizacja nie będzie naruszała walorów chronionego krajobrazu. Dopuszcza się podział terenu na kilka działek pod warunkiem wykonania kompleksowego opracowania programowo-przestrzennego z propozycjami rozwiązań architektonicznych. Wysokość budynków 1,5 kondygnacji, w uzasadnionych koncepcją przypadkach do 2 kondygnacji. Bryła budynków poziomo wydłużona, dachy strome, wielospadowe, wskazane wzbogacenie detalem architektonicznym charakterystycznym dla tradycyjnej architektury regionalnej. Materiały pokryciowe, elewacyjne tradycyjne określone w ustaleniach ogólnych. Dojazdy na teren od drogi 16KD. Linię zabudowy od nieczynnego torowiska PKP ustala się na minimum 10,0 m. Postuluje się teren nieczynnego torowiska przeznaczyć na ścieżkę rowerowo-spacerową. Nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej. Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej oraz innych elementów infrastruktury technicznej; wskaźniki powierzchniowe i inne warunki stosować wg ustaleń ogólnych Rozdział II niniejszej uchwały.

6. 6ZK — pow. 3,45 ha — działka nr 11/17.

Teren istniejącej zieleni krajobrazowej — wydzielony obszar do zachowania i ścisłej ochrony w naturalnym stanie, ogólnodostępny. Postuluje się wprowadzić ciągi spacerowe piesze. Dopuszcza się zabiegi i cięcia sanitarne zieleni istniejącej. Stosować ustalenia ogólne Rozdział II niniejszej uchwały.

7. 7UC-UT — pow. 22,17 ha (RIVa) — działka nr 11/17 (część).

Teren rolny przeznacza się na usługi komercyjne turystyczno-wypoczynkowe o charakterze pobytowym. Ustalenia jak dla 5UC-UT. Od linii rozgraniczającej pas techniczny drogi wojewódzkiej kl. V Połczyn Zdrój — Bierzwica postuluje się wydzielić pas szer. 5 — 10,0 m na ciąg spacerowy oraz linię zabudowy min 15,0 m. Stosować ustalenia ogólne rozdz. II niniejszej uchwały.

8. 8ZR — pow. 45,82 ha (RIIIb; RIVa; RIVb; PsIII) — działka nr nr 11/1; 11/2 część; 11/17 (część).

Teren rolny nie zabudowany przeznacza się na zieleń rekreacyjną ogólnodostępną. Bezwzględnie zachować istniejące kompleksy oraz śródpolne skupiska zieleni wysokiej i krzewiastej. Dopuszcza się wprowadzenie wkomponowane w naturalną konfigurację terenu ciągi spacerowe, oraz miejsca widokowe i wypoczynkowo-przystankowe. Stosować ustalenia ogólne Rozdział II niniejszej uchwały.

9. 9ZK — pow. 13,10 ha — działka nr 11/2 (część); 11/17 (część).

Teren istniejącej zieleni krajobrazowej. — wydzielony obszar do bezwzględnego zachowania i ochrony w naturalnym stanie. Wąwóz, rzeczka, kompleksy lasów mieszanych, zarośla. Teren ogólnodostępny, wskazany do penetracji pieszej. Stosować ustalenia ogólne Rozdział II niniejszej uchwały.

10. 10UC-UT — pow. 11,76 ha (RIIIb, RIVa) — działka nr 11/17.

Teren rolny nie zabudowany przeznacza się na usługi komercyjne turystyczno-wypoczynkowe o charakterze pobytowym. Ustalenia jak dla 5UC-UT.

Dopuszcza się wzbogacenie programu rekreacyjnego w formie przystosowania istniejących oczek wodnych do celów sportowych (wędkarstwo). Zachować istniejącą zieleń wysoką oraz większe skupiska zieleni średniej i niskiej.

11. 11UC-MP — pow. 3,30 ha (B, RIIIb) działka nr nr 11/12; 11/17 (część).

Teren częściowo zabudowany i zakrzewiony — przeznacza się na usługi komercyjne pensjonatowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej o max wielkości do 30% pow. funkcji podstawowej.

Pozostałe ustalenia jak dla 4UC-MP.

12. 12UC-UT — pow. 6,96 ha (RIIIa, RIVa) — działka nr 11/2.

Teren rolny nie zabudowany przeznacza się na usługi komercyjne turystyczno-wypoczynkowe pobytowe. Dojazd do terenu od drogi zbiorczej 16KD lub ulicy Sobieskiego w m. Połczyn Zdrój. Ustalenia jak dla 5UC-UT. Zachować wymagane odległości przy sytuowaniu projektowanej zabudowy od istn. linii elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia. Stosować ustalenia ogólne rozdz. II niniejszej uchwały.

13. 13ZP — pow. 1,40 ha (RIVa) — działka nr 11/2 (część).

Teren rolny przeznacza się na park będący kontynuacją terenów parkowych miejskich. Stosować ustalenia ogólne Rozdział II niniejszej uchwały. Wymaga się opracowania programowo-przestrzennego na założenie parkowe i uzgodnienie z Dyrektorem Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz Woj. Konserwatora Przyrody.

14. 14ZD — pow. 1,08 ha (działka nr nr 11/5; 11/10).

Teren ogródków działkowych przydomowych do dalszego użytkowania z możliwością powiększenia o część działki nr 11/10 bez prawa zabudowy.

15. 15MNU — pow. 1,70 ha (B, LzIII) działka nr nr 11/4, 11/6, 11/8; 11/9 oraz nr 11/7 (dojazd).

Teren byłego sektora hodowlano-warsztatowego oraz administracyjno-mieszkalnego (były PGR) — przeznacza się na funkcję mieszkaniową z wykorzystaniem istniejących obiektów na usługi nieuciążliwe.

Dopuszcza się modernizację istniejących budynków lub budowę nowych na wydzielonych działkach z zastosowaniem warunków określonych w ustaleniach ogólnych Rozdział II.

W ramach terenu ślady zabytkowego założenia XIX wieku ogrodu przy dawnym zajeździe, pod opieką konserwatora zabytków.

16. 16KD — pow. 3,33 ha (RIVa) działka nr 11/11; 11/17 (część).

Teren projektowanego pasa technicznego dla drogi zbiorczej. Parametry określono w ustaleniach ogólnych Rozdział II niniejszej uchwały.

17. 17KK — Teren po zlikwidowanym torowisku kolejowym postuluje się przeznaczyć i przystosować na ścieżkę rowerową i ciąg spacerowy. Stosować ustalenia ogólne Rozdział II niniejszej uchwały.

Rozdział IV

Ustalenie w zakresie wzrostu wartości i obrotu nieruchomości

§ 14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty jednorazowej za wzrost wartości nieruchomości wynikającej z ustaleń planu przy przeznaczeniu gruntów rolnych na funkcje:

1) budownictwo mieszkaniowe 3%
2) budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług 4%
3) budownictwo mieszkalno-usługowe 5%
4) budownictwo usługowe nieuciążliwe 7%
(turystyczno-wypoczynkowe, hotele, motele, zajazdy, handel, gastronomia)
5) budownictwo pensjonatowe, letniskowe 7%
6) budownictwo usługowe mogące pogorszyć stan środ. 10%
7) tereny pod lokalne cele publiczne 4%
(użyteczności publicznej, drogi, składowiska odpadów, oczyszczalnie, sieci, stacje redukcyjne, transformatorowe, linie energetyczne do 15 kV ujęcia wody itd.)
8) kopaliny 4%

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Połczyn Zdrój.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Jan Tarnowski