Uchwała Nr III/18/98
Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju
z dnia 10 grudnia 1998 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój

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

§ 1.

1. Tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/32/94 Rady Miejskiej z dnia 28 września 1994 roku (Dz.U. Woj. Koszalińskiego Nr 16, poz. 68) dotyczące terenów:
- położonego we wsi Zajączkowo oznaczonego symbolem: RPZ, PR,
- położonego we wsi Gawroniec oznaczonego symbolem: UT, US,
- położonego we wsi Bolkowo oznaczonego symbolem: 22 UK,
- położonego we wsi Buślary oznaczonego symbolem: 6 UI, UH,
- położonego we wsi Popielewko oznaczonego symbolem: MN.

2. Pozostałe ustalenia planu wymienionego w pkt. 1 zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem ustaleń dla obszarów objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój zatwierdzonych uchwałami:

a) Nr XXVI/232/96 Rady Miejskiej z dnia 27 listopada 1996 roku (Dz.U. Woj. Koszalińskiego Nr 6, poz. 23 z 1997 roku),
b) Nr XXIX/258/97 Rady Miejskiej z dnia 28 stycznia 1997 roku (Dz.U. Woj. Koszalińskiego Nr 8, poz. 30),

c) Nr XXXV/294/97 Rady Miejskiej z dnia 11 czerwca 1997 roku (Dz.U. Woj. Koszalińskiego Nr 23, poz. 88),
d) Nr XLIV/348/97 Rady Miejskiej z dnia 15 grudnia 1997 roku (Dz.U. Woj. Koszalińskiego Nr 3, poz. 21 z 1998 roku),

§ 2.

1. Dla terenów, o których mowa w § 1, ust. 1 zatwierdza się ustalenia zawarte w § 4 i 5 niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią załączniki graficzne (rys. planu w skali 1:5000) stanowiące załączniki od nr 1 do nr 3, obowiązujące w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.

Wyznacza się tereny do zainwestowania - wskazane na rysunku planu, we wsiach: Ogartowo, Zajączkowo, Wieś Połczyńska, Czarnkowie, Lipno, Dziwogóra, Bolkowo, dla których zatwierdza się ustalenia zawarte w § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 4.

Ustalenia ogólne - dotyczące wszystkich obszarów objętych zmianą planu.

1. Na wszystkich terenach objętych zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nietrwałych i tymczasowych. Do czasu realizacji inwestycji zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Przy każdym obiekcie usługowym (zespole obiektów usługowych) należy realizować parking na posesji właściciela punktu usługowego.
3. Wysokość zabudowy (z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych) nie może przekraczać 2 kondygnacji (dodatkowa kondygnacja w dachu stromym - poddasze bez ścianki kolankowej).

4. Jeżeli w trakcie wykonywania robót ziemnych wykonawca tych robót ujawni przedmiot, który posiada cechy zabytku - obowiązany jest zawiadomić o tym Zarząd Gminy Połczyn Zdrój oraz właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. W przypadku wtórnego podziału terenów na działki - właściciel przed dokonaniem podziału zobowiązany jest do opracowania wielobranżowego projektu zagospodarowania całego terenu. Rozwiązania projektowe powinny zapewnić bezkolizyjny dojazd do każdej nowej posesji oraz możliwość doprowadzenia niezbędnych mediów i usuwania ścieków.

§ 5.

Ustalenia szczegółowe - dotyczące obszarów określonych w § 1, ust. 1.

Zajączkowo

1.MR - zabudowa mieszkalna (rolnicza) z dopuszczeniem działalności gospodarczej

1. Zabudowa mieszkalna - siedlisko rolnicze z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej pozarolniczej.
2. W przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132, poz. 877).
3. Istnieje możliwość prowadzenia również działalności gospodarczej pozarolniczej (usługi, w tym handel, rzemiosło).
4. W przypadku prowadzenia produkcji i usług pozarolniczych każdy właściciel zobowiązany jest urządzić parking dla klientów w granicach własnej posesji.
5. Wysokość obiektów - maksymalnie 2 kondygnacje z dachem stromym (bez ścianki kolankowej) o nachyleniu do 45^0 i poddaszem użytkowym, lub 1 kondygnacja z dachem stromym na ściance kolankowej o wysokości do 1,5 m.
6. Odprowadzenie ścieków do zbiornika czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z wywozem do oczyszczalni ścieków (lub wylewisko nieczystości) - zgodnie z umową z odbiorcą ścieków.
7. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach (gospodarcze wykorzystanie lub zapewnienie odbioru odpadów).
8. Ustalenia ogólne - § 4.

2.P+S - zabudowa produkcyjna, składowa, rzemiosła uciążliwego (adaptacja istniejących obiektów z możliwością rozbudowy).

1. Nie może być lokalizowana inwestycja wytwarzająca ścieki produkcyjne oraz zaliczana do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589).
2. Odprowadzenie ścieków bytowych - do zbiornika bezodpływowego - wywożenie do oczyszczalni ścieków lub zastosowanie indywidualnej oczyszczalni.
3. W przypadku zastosowania zbiornika do gromadzenia nieczystości płynnych o pojemności większej niż 2 m^3 lokalizację należy uzgodnić z państwowym terenowym inspektorem sanitarnym.
4. W zależności od rodzajów odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska, lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).
5. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza, określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
6. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).
7. Wszelka uciążliwość zakładu powinna mieścić się w granicach posesji właściciela.
8. W przypadku modernizacji lub rozbudowy zakładu we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany określić m.in.:

- zapotrzebowanie na wodę (poprzedzone bilansem) i źródło zaopatrzenia (zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody),
- sposób unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych (w tym zastosowaną technologię utylizacji, proponowaną lokalizację ewentualnej oczyszczalni lub podoczyszczalni, bądź zapewnienie odbioru ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków oraz zapewnienie odbioru odpadów stałych lub ewentualne własne gospodarcze wykorzystanie odpadów),

- charakterystykę parametrów technicznych inwestycji (w tym profil i wielkość produkcji, rodzaj paliwa dla celów grzewczych, oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze).

9. W przypadku lokalizacji inwestycji zaliczanej do mogących pogorszyć stan środowiska (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589) - do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor zobowiązany jest dołączyć ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko, sporządzoną przez biegłego z listy rzeczoznawców MOŚZNiL.
10. Projekt techniczny, technologiczny i realizacja inwestycji musi spełniać zalecenia zawarte w ocenie oddziaływania. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna być uzgodniona z Wojewodą i Państwym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym.
11. Wokół całego terenu należy zasadzić zieleń izolacyjną (drzewa i krzewy) - pas o minimalnej szerokości 5,0 m.
12. Dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału, lecz wyłącznie na podstawie koncepcji programowo-przestrzennej obejmującej cały teren, uwzględniającej dostępność komunikacyjną do każdej nowej działki, oraz zaopatrzenie we wszystkie niezbędne i dostępne media: woda, kanalizacja, energia elektryczna, itp.
13. Rezerwuje się teren (oznaczony literą „A") na ewentualną rozbudowę zakładu.
14. Ustalenia ogólne - § 4.

Gawroniec

3.UT - obiekt turystyczno-rekreacyjny

Możliwe wykorzystanie terenu - możliwe funkcje:
1. Plaża.
2. Urządzenia sportowe.
3. Kąpielisko z pomostami.
4. Kemping namiotowy (z wykluczeniem przyczep samochodowych).

Warunki zabudowy
1. Obiekty socjalne (sanitariaty, kuchnia polowa, hangar na sprzęt pływający, recepcja itp.) lokalizować przy drodze, w północnej części działki.
2. Budynki parterowe o charakterze zabudowy wiejskiej, dachy strome o nachyleniu nie przekraczającym 45^0, kryte dachówką lub materiałami dekarskimi imitującymi dachówkę. Projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Linia zabudowy - zgodnie z obowiązującymi przepisami w uzgodnieniu z właściwym Zarządem Dróg Publicznych.
4. Stanowiska namiotów lokalizować w odległości minimum 50,0 m. od linii brzegowej jeziora.
5. Wyposażenie kempingu zgodnie z ustawą o usługach turystycznych.
6. Parking lokalizować przy drodze w formie zatoki, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Wyklucza się możliwość wjazdu samochodów na teren obiektu.
7. Gromadzenie ścieków w zbiorniku bezodpływowym i wywożenie zgodnie z zawartą umową z odbiorcą ścieków. Usuwanie odpadów na wysypisko śmieci (zgodnie z zawartą umową z odbiorcą odpadów).
8. Na obrzeżach należy dokonać nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej (gatunki drzew i krzewów występujące w okolicznym terenie).
9. Wody jeziora należy zabezpieczyć przed spływem wód opadowych z drogi i parkingu.
10. Zakaz niwelacji terenu.
11. Ustalenia ogólne - § 4.

Bolkowo

1.MN+U - zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem działalności gospodarczej

1. Nie może być lokalizowana inwestycja wytwarzająca ścieki produkcyjne oraz zaliczana do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589).
2. W zależności od rodzajów odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska, lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).
3. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza, określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
4. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).

5. Wszelka uciążliwość zakładu powinna mieścić się w granicach posesji właściciela.
6. We wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany określić m.in.:
- zapotrzebowanie na wodę (poprzedzone bilansem) i źródło zaopatrzenia (zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody),
- sposób unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych (w tym zastosowaną technologię utylizacji, proponowaną lokalizację ewentualnej oczyszczalni lub podoczyszczalni, bądź zapewnienie odbioru ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków oraz zapewnienie odbioru odpadów stałych lub ewentualne własne gospodarcze wykorzystanie odpadów),
- charakterystykę parametrów technicznych inwestycji (w tym profil i wielkość produkcji, rodzaj paliwa dla celów grzewczych, oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze).

7. Wokół zakładu należy zasadzić zieleń izolacyjną (drzewa i krzewy) - pas o minimalnej szerokości 3,0 m.
8. Budynek mieszkalny:
- dopuszczalna wysokość - 2 kondygnacje,
- dopuszczalny poziom posadowienia posadzki parteru - 0,9 m. ponad poziomem terenu,
- dach stromy o nachyleniu do 45^0 (bez ścianki kolankowej), poddasze użytkowe, krycie dachówką lub materiałami dekarskimi o zbliżonym charakterze.

9. W przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132, poz. 877).
10. Ustalenia ogólne - § 4.

2.M - zabudowa mieszkaniowa lub małe domy mieszkalne (4-6 rodzinne)

1. Możliwe jest uzupełnienie funkcji mieszkalnej funkcją usługową - nieuciążliwą.
2. Dopuszczalna wysokość budynków - 2 kondygnacyjne, dopuszczalny poziom posadowienia posadzki parteru - 0,9 m. ponad poziom terenu.
3. Dach stromy o nachyleniu do 45^0 (bez ścianki kolankowej), poddasze użytkowe, krycie dachówką lub materiałami dekarskimi o zbliżonym charakterze.
4. Linia zabudowy - zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

5. Ewentualne usługi wbudowane lub wolnostojące (jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej przy spełnieniu warunków technicznych określonych prawem budowlanym).
6. Ewentualne obiekty usługowe wolnostojące - 1 kondygnacyjne, realizowane w technologii tradycyjnej, dachy spadziste, krycie j.w.
7. Ustalenia ogólne - § 4.

Buślary

1.RR - staw

1. Możliwość przystosowania stawu jako terenowy (krajobrazowy) obiekt towarzyszący usługom zlokalizowanym na sąsiedniej posesji lub obiekt produkcyjny (hodowla ryb).
2. Prowadzenie hodowli ryb uzależnia się od uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.

Popielewko

1.MN+R - zabudowa mieszkalno-usługowa (w tym rzemiosło nieuciążliwe)

1. Nie może być lokalizowana inwestycja wytwarzająca szkodliwe ścieki produkcyjne, oraz zaliczana do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, ani też mogąca pogarszać stan środowiska (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589).
2. W zależności od rodzaju odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).
3. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
4. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).

5. Wszelka uciążliwość zakładu powinna mieścić się w granicach posesji właściciela.
6. W przypadku modernizacji lub rozbudowy zakładu we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany określić m.in.:
- zapotrzebowanie na wodę (poprzedzone bilansem) i źródło zaopatrzenia (zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody),
- sposób unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych (w tym zastosowaną technologię utylizacji, proponowaną lokalizację ewentualnej oczyszczalni lub podoczyszczalni, bądź zapewnienie odbioru ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków oraz zapewnienie odbioru odpadów stałych lub ewentualne własne gospodarcze wykorzystanie odpadów),
- charakterystykę parametrów technicznych inwestycji (w tym profil i wielkość produkcji, rodzaj paliwa dla celów grzewczych, oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze).

7. Wokół terenu zakładu należy zasadzić zieleń izolacyjną (drzewa i krzewy) - pas o minimalnej szerokości 3,0 m.
8. Budynek mieszkalny:
- dopuszczalna wysokość - 2 kondygnacje,
- dopuszczalny poziom posadowienia posadzki parteru - 0,9 m. ponad poziomem parteru,
- dach stromy o nachyleniu do 45^0 (bez ścianki kolankowej), poddasze użytkowe, krycie dachówką lub materiałami dekarskimi o zbliżonym charakterze.

9. Linia zabudowy - zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
10. Ustalenia ogólne - § 4.

Ogartowo

1.MN+P- zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem działalności gospodarczej

1. Zabudowa istniejąca - możliwość modernizacji (wysokość do 2 kondygnacji, dachy spadziste o nachyleniu do 45^0).
2. Możliwość prowadzenia działalności rzemiosła usługowego, w tym dopuszcza się możliwość lokalizacji zakładu naprawy samochodów (bez lakierni).
3. Ewentualna uciążliwość zakładu musi mieścić się w granicach posesji właściciela.
4. Ścieki bytowe odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej (Połczyn Zdrój) lub utylizować poprzez gromadzenie w zbiorniku bezodpływowym i wywożenie do oczyszczalni ścieków - zgodnie z zawartą umową z odbiorcą ścieków.

5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach w oparciu o komunalne wysypisko śmieci.
6. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).
7. Linia zabudowy od drogi oraz kolei - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. W przypadku budowy, modernizacji lub rozbudowy zakładu we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany określić m.in.:

- zapotrzebowanie na wodę (poprzedzone bilansem) i źródło zaopatrzenia (zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody),
- sposób unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych (w tym zastosowaną technologię utylizacji, proponowaną lokalizację ewentualnej oczyszczalni lub podoczyszczalni, bądź zapewnienie odbioru ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków oraz zapewnienie odbioru odpadów stałych lub ewentualne własne gospodarcze ich wykorzystanie),
- charakterystykę parametrów technicznych inwestycji (w tym profil i wielkość produkcji, rodzaj paliwa dla celów grzewczych, oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze).

9. Ustalenia ogólne - § 4.

2.MN+U - zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem działalności gospodarczej

1. Usługi nieuciążliwe (w tym handel, gastronomia, rzemiosło, usługi hotelarskie w wielkości 10-15 miejsc sypialnych).
2. Lokalizacja usługi hotelarskiej wyklucza możliwość prowadzenia usług rzemieślniczych hałaśliwych lub wydzielających przykre zapachy.
3. W przypadku prowadzenia produkcji i usług pozarolniczych każdy właściciel zobowiązany jest urządzić parking dla klientów w granicach własnej posesji.
4. W przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132, poz. 877).
5. Wysokość obiektów - maksymalnie 2 kondygnacje z dachem stromym (bez ścianki kolankowej) o nachyleniu do 45^0 i poddaszem użytkowym.
6. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej (sieć Połczyna Zdroju) lub utylizować poprzez gromadzenie w zbiorniku bezodpływowym i wywożenie do oczyszczalni ścieków - zgodnie z zawartą umową z odbiorcą ścieków.

7. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach w oparciu o komunalne wysypisko śmieci.
8. Linia zabudowy od drogi - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Ustalenia ogólne - § 4.

3.P+S+R - zabudowa produkcyjna, składowa, rzemiosła uciążliwego

Tereny przeznaczone dla zabudowy produkcyjnej, składowej, usługowej, rzemieślniczej itp. (adaptacja istniejących obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy)

1. Dopuszcza się prowadzenie działalności należącej do mogących pogorszyć stan środowiska (wg wykazu MOŚZNiL), o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki.
2. W przypadku lokalizacji inwestycji zaliczanej do mogących pogorszyć stan środowiska (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589) - do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor zobowiązany jest dołączyć ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko, sporządzoną przez biegłego z listy rzeczoznawców MOŚZNiL.
3. W przypadku zmiany profilu produkcji teren przeznacza się dla celów usługowych lub produkcyjnych o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki.
4. Przy realizacji zamierzenia należy uwzględnić wszystkie zalecenia zawarte w ocenie oddziaływania na środowisko opracowanej na podstawie projektu realizacji inwestycji.
5. Cały teren obsadzić zielenią izolacyjną wysoką i niską - pas o minimalnej szerokości 8,0 m.
6. Odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Połczynie Zdroju - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków. W zależności od rodzaju odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).
7. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
8. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej

stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).
9. Wtórnego podziału można dokonać wyłącznie po opracowaniu wielobranżowej koncepcji podziału (z zapewnieniem dojazdu do każdej nowej posesji, doprowadzeniem niezbędnych mediów - woda, energia elektryczna itp.).
10. Ustalenia ogólne - § 4.

Wieś Połczyńska

1.MN+U - zabudowa mieszkalno - turystyczna (usługowa)
- pow. 0,95 ha - RIVa
2.MN+U - zabudowa mieszkalno - turystyczna (usługowa)
- pow. 0,80 ha - RIVa
3.MN+U - zabudowa mieszkalno - turystyczna (usługowa)
- pow. 0,85 ha - RIVa

1. Zabudowa mieszkalna z usługami turystycznymi (w tym zajazd, hotel, pensjonat, restauracja itp.).
2. Wyklucza się możliwość lokalizowania domków kempingowych. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia pola namiotowego do 20 stanowisk. Wszystkie urządzenia towarzyszące polu namiotowemu należy lokalizować w obiektach kubaturowych o formie jednorodnej z pozostałymi budynkami.
3. W przypadku lokalizacji funkcji hotelowej należy przewidzieć tereny urządzonej zieleni rekreacyjnej dla gości, parking dla pensjonariuszy i konsumentów na własnej posesji.
4. Program obiektu tworzyć zgodnie z ustawą o usługach turystycznych.
5. Wysokość budynków - do 2 kondygnacji z dachem stromym (nachylenie połaci dachowej 35^0 - 50^0) bez ścianki kolankowej lub 1 kondygnacja z dachem na ściance kolankowej o wysokości do 1,5 m. Poddasze użytkowe.
6. Najwyższa dopuszczalna rzędna posadowienia parteru - 0,60 m. ponad poziom terenu. Krycie dachówką lub materiałami dekarskimi imitującymi dachówkę.
7. Na obrzeżach należy dokonać nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej (gatunki drzew i krzewów występujące w okolicznym terenie).
8. Rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej oraz odpadami w oparciu o urządzenia miejskie (Połczyna Zdroju) - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy.
9. Ogrzewanie indywidualne, na bazie paliw „ekologicznych".
10. Niwelacja terenu wyłącznie w zakresie niezbędnym do prawidłowego posadowienia obiektów kubaturowych.

11. Wjazd na teren należy projektować w uzgodnieniu z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Koszalinie.
12. Wyklucza się możliwość wtórnego podziału terenu wyznaczonego dla tej funkcji.
13. Ustalenia ogólne - § 4.

Czarnkowie

1.UT - obiekt turystyczny

Zespół turystyczny o bardzo niskiej intensywności zabudowy. Preferowana turystyka kwalifikowana (np. „wczasy w siodle").

1. Zabudowa o charakterze „zagrody" (maksymalnie 2 zagrody). Wyklucza się podział terenu na mniejsze działki i lokalizowanie domków kampingowych bądź letniskowych.
2. Budynki jednokondygnacyjne, dachy strome z poddaszem użytkowym (na ściance kolankowej o wysokości do 1,5 m.).
3. Krycie dachówką lub materiałami dekarskimi imitującymi dachówkę.
4. Forma zabudowy nawiązująca do budownictwa regionalnego (projekt budowlany w uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).
5. Dopuszczalna ilość miejsc hotelowych - 60 (2 x 30 miejsc).
6. Lokalizacja zabudowy przy drodze, w południowej części działek.
7. Pozostały teren zagospodarować zielenią z możliwością lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.
8. Zieleń kształtować w sposób naturalny, nasadzając gatunki drzew i krzewów występujące w okolicznym terenie.
9. Z uwagi na szczególną lokalizację w pobliżu rezerwatu „Dolina 5-ciu Jezior" zobowiązuje się inwestora do opracowania wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu i rozwiązań architektonicznych wraz ze studium krajobrazowym i uzgodnienie z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem do oczyszczalni ścieków; wywożenie odpadów stałych na komunalne wysypisko śmieci - zgodnie z umową zawartą z odbiorcą ścieków i odpadów stałych.
11. Ewentualne ogrzewanie elektryczne lub z kotłowni lokalnej z zastosowaniem paliwa „ekologicznego".
12. Ustalenia ogólne - § 4.

Lipno

1.MN+UT - obiekty turystyczno-wypoczynkowe

Możliwe wykorzystanie terenu - możliwe funkcje

1. Zagrody turystyczne (po ca' 0,40 ha).
2. Domy wypoczynku rodzinnego (po ca' 0,20 ha).
3. Pensjonaty (po ca' 0,30 ha = 20 miejsc hotelowych)
4. Kemping namiotowy (z wykluczeniem przyczep samochodowych) do 40 stanowisk.

Warunki zabudowy

1. Budynki parterowe o charakterze zabudowy wiejskiej (w nawiązaniu do form regionalnych, historycznych), dachy strome o nachyleniu nie przekraczającym 45^0 (można zastosować ściankę kolankową o wysokości do 1,5 m.), kryte dachówką lub materiałami dekarskimi imitującymi dachówkę. Projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Linia zabudowy - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Wyposażenie kempingu namiotowego zgodnie z ustawą o usługach turystycznych.
4. Obiekty socjalne pola namiotowego (sanitariaty, kuchnia polowa, recepcja itp.) projektować wg ustaleń jak dla innej zabudowy na tym terenie.
5. Gromadzenie ścieków w zbiorniku bezodpływowym i wywożenie zgodnie z zawartą umową z odbiorcą ścieków. Usuwanie odpadów na wysypisko śmieci - zgodnie z zawartą umową z odbiorcą odpadów.
6. Zieleń kształtować w sposób naturalny, nasadzając gatunki drzew i krzewów występujące w okolicznym terenie.
7. Zakaz niwelacji terenu.
8. Przed ewentualnym podziałem terenu właściciel terenu zobowiązany jest do opracowania wielobranżowej koncepcji zagospodarowania całego obszaru (wraz ze studium krajobrazowym) w związku z koniecznością zapewnienia dojazdu do każdej nowej posesji, zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną projektowanych obiektów oraz usuwania nieczystości (stałych i ciekłych) a także w związku z obowiązkiem kształtowania zabudowy w sposób nie dewastujący krajobrazu.
9. Ustalenia ogólne - § 4.

7. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
8. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).
9. Wtórnego podziału terenu można dokonać wyłącznie po opracowaniu wielobranżowej koncepcji podziału (z zapewnieniem dojazdu do każdej nowej posesji, doprowadzeniem niezbędnych mediów - woda, energia elektryczna itp.)
10. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego właściciela zakładu.
11. Wjazd na teren należy projektować w uzgodnieniu z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Koszalinie.
12. Ustalenia ogólne - § 4.

3.MN+UR zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem działalności gospodarczej

1. Nie może być lokalizowana inwestycja wytwarzająca ścieki produkcyjne oraz zaliczana do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, ani też mogąca pogorszyć stan środowiska (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589).
2. W zależności od rodzaju odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).
3. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
4. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu

lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).

5. Wszelka uciążliwość zakładu powinna mieścić się w granicach posesji właściciela.
6. W przypadku modernizacji lub rozbudowy zakładu we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany określić m.in.:

- zapotrzebowanie na wodę (poprzedzone bilansem) i źródło zaopatrzenia (zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody),
- sposób unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych (w tym zastosowaną technologię utylizacji, proponowaną lokalizację ewentualnej oczyszczalni lub podoczyszczalni, bądź zapewnienie odbioru ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków oraz zapewnienie odbioru odpadów stałych lub ewentualne własne gospodarcze wykorzystanie odpadów),
- charakterystykę parametrów technicznych inwestycji (w tym profil i wielkość produkcji, rodzaj paliwa dla celów grzewczych, oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze).

7. Wokół terenu zakładu należy zasadzić zieleń izolacyjną (drzewa i krzewy) - pas o minimalnej szerokości 8,0 m.
8. Budynek mieszkalny:

- dopuszczalna wysokość - 2 kondygnacje,
- dopuszczalny poziom posadowienia posadzki parteru - 0,9 m. ponad poziomem terenu,
- dach stromy o nachyleniu do 45^0 (bez ścianki kolankowej), poddasze użytkowe, krycie dachówką lub materiałami dekarskimi o zbliżonym charakterze.

9. Odległość zabudowy oraz wjazd na posesję - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w uzgodnieniu z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Koszalinie.
10. Ustalenia ogólne - § 4.

4.MN - zabudowa mieszkalna z zapleczem gospodarczym dla produkcji warzywno-owocowej

1. W przypadku lokalizowania punktu hurtowego odbioru produktów - właściciel zobowiązany jest urządzić parking dla samochodów dostawczych w granicach własnej posesji.
2. Wysokość budynku mieszkalnego - maksymalnie 2 kondygnacje z dachem stromym (bez ścianki kolankowej) i poddaszem użytkowym np. mieszkalnym; lub 1 kondygnacja z dachem stromym na ściance kolankowej o wysokości do 1,5 m.

3. Wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja, dach spadzisty, poddasze użytkowe - gospodarcze.
4. Krycie dachów dachówką lub materiałami dekarskimi imitującymi dachówkę.
5. Dojazd na posesję z drogi biegnącej wzdłuż terenów kolejowych.
6. Odległość zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w uzgodnieniu z Dyrekcją Dróg Publicznych w Koszalinie.
7. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej (sieć Połczyna Zdroju) - zgodnie z zawartą umową z odbiorcą ścieków.
8. Ewentualna uciążliwość zakładu musi mieścić się w granicach posesji właściciela.
9. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach.
10. Ustalenia ogólne - § 4.

5.P+S+R+U - zabudowa produkcji, składów, rzemiosła uciążliwego, usług

1. Nie może być lokalizowana inwestycja zaliczana do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, ani też mogąca pogorszyć stan środowiska (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589).
2. Utylizację ścieków rozwiązać w oparciu o oczyszczalnię miejską w Połczynie Zdroju (zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków) lub własną oczyszczalnię dostosowaną do rodzaju ścieków.
3. W zależności od rodzaju odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).
4. Należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza określonej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
5. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapobiegające powstawaniu albo przenikaniu do środowiska hałasu lub wibracji oraz mające na celu zmniejszenie ich natężenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego określa w drodze decyzji dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji przenikających do środowiska (na etapie projektowania technicznego).
6. Wszelka uciążliwość zakładu powinna mieścić się w granicach posesji właściciela.
7. W przypadku modernizacji lub rozbudowy zakładu we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany określić m.in.:

- zapotrzebowanie na wodę (poprzedzone bilansem) i źródło zaopatrzenia (zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy wody),
- sposób unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych (w tym zastosowaną technologię utylizacji, proponowaną lokalizację ewentualnej oczyszczalni lub podoczyszczalni, bądź zapewnienie odbioru ścieków - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków oraz zapewnienie odbioru odpadów stałych lub ewentualne własne gospodarcze wykorzystanie odpadów),
- charakterystykę parametrów technicznych inwestycji (w tym profil i wielkość produkcji, rodzaj paliwa dla celów grzewczych, oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze).

1. W przypadku lokalizacji inwestycji zaliczanej do mogących pogorszyć stan środowiska (wg Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589) do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor zobowiązany jest dołączyć ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzoną przez biegłego z listy rzeczoznawców MOŚZNiL.
2. Projekt techniczny, technologiczny i realizacja inwestycji musi spełniać zalecenia zawarte w ocenie oddziaływania na środowisko. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna być uzgodniona z Wojewodą i Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym.
3. Wokół terenu zakładu należy zasadzić zieleń izolacyjną (drzewa i krzewy) - pas o minimalnej szerokości 5,0 m.
4. Odległość zabudowy od linii kolejowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału, lecz wyłącznie na podstawie koncepcji programowo-przestrzennej obejmującej cały teren, uwzględniającej dostępność komunikacyjną do każdej nowej działki oraz zaopatrzenie we wszystkie niezbędne i dostępne media: woda, kanalizacja, energia elektryczna itp.
6. Ustalenia ogólne - § 4.

§ 6.

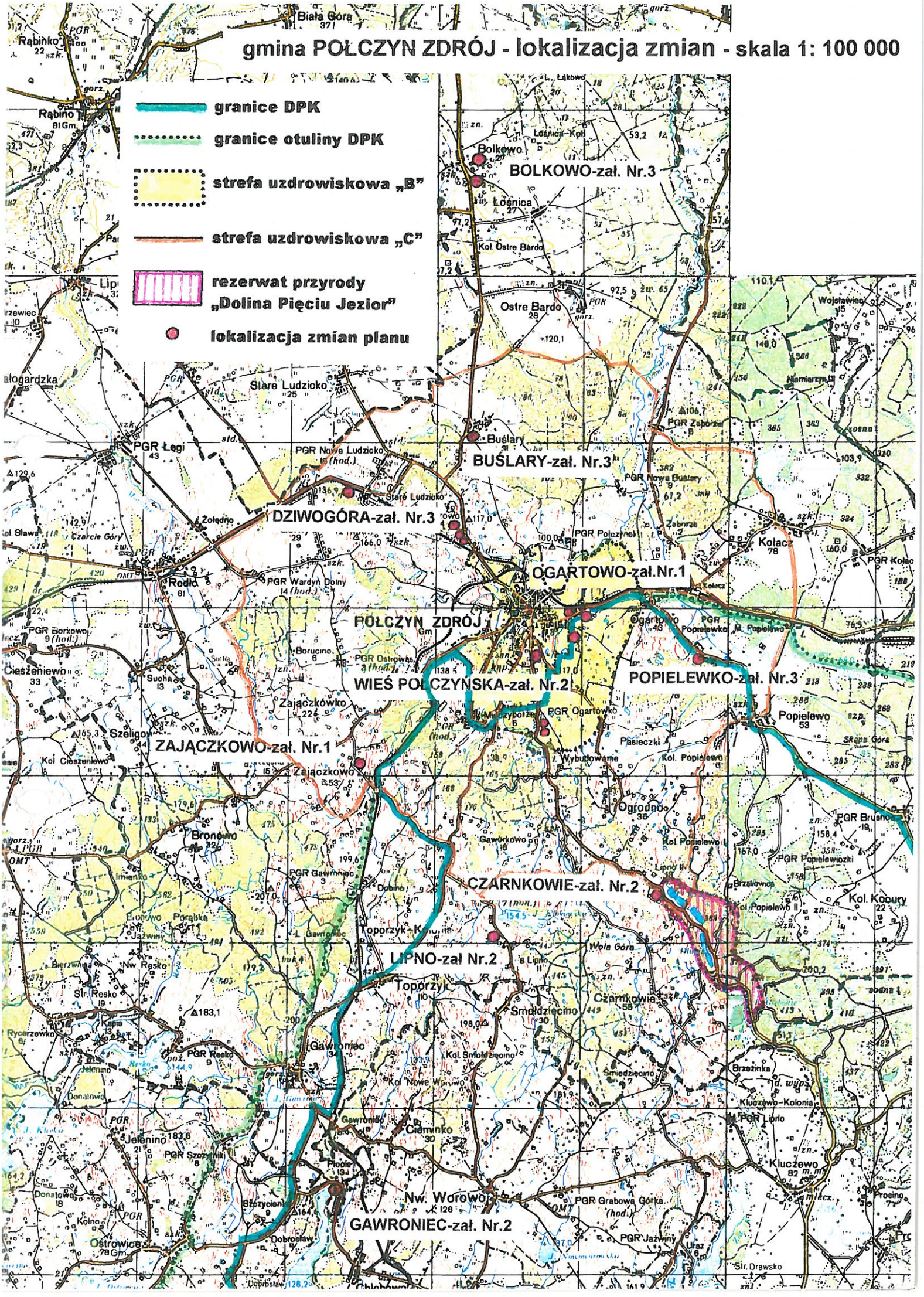
W związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się procentową wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przez Burmistrza od właściciela lub wieczystego użytkownika terenu w przypadku zbycia nieruchomości (lub jej części) w ciągu 5 lat od dnia obowiązywania niniejszego planu.

§ 7.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Jadwiga Szymańska

gmina POŁCZYN ZDRÓJ - lokalizacja zmian - skala 1: 100 000



Dziwogóra

1.MN+U - zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem działalności gospodarczej

1. Nie może być lokalizowana inwestycja zaliczana do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, ani też mogąca pogorszyć stan środowiska (wg wykazu z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589).

2. W przypadku prowadzenia produkcji i usług pozarolniczych każdy właściciel zobowiązany jest urządzić parking dla klientów w granicach własnej posesji.
3. Wysokość obiektów - maksymalnie 2 kondygnacje z dachem stromym o nachyleniu do 45^0 i poddaszem użytkowym.
4. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej (sieć Połczyna Zdroju) - zgodnie z zawartą umową z odbiorcą ścieków.
5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach.
6. Ustalenia ogólne - § 4.

2.UR+P.- zabudowa produkcyjna, składowa, rzemiosła

Tereny przeznaczone dla zabudowy produkcyjnej, usługowej, rzemieślniczej itp. (adaptacja istniejących obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy).

1. Dopuszcza się prowadzenie działalności mogącej pogorszyć stan środowiska (wg wykazu MOŚZNiL) o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki.
2. W przypadku lokalizacji inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska (wg Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku - Dz.U. Nr 93, poz. 589) do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor zobowiązany jest dołączyć ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzoną przez biegłego z listy rzeczoznawców MOŚZNiL.
3. Przy realizacji zamierzenia należy uwzględnić wszystkie zalecenia zawarte w ocenie oddziaływania na środowisko opracowanej na podstawie projektu realizacji inwestycji.
4. Cały teren obsadzić zielenią izolacyjną wysoką i niską - pas o minimalnej szerokości 8,0 m.
5. Odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Połczynie Zdroju - zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków.
6. W zależności od rodzaju odpadów stałych (w tym poprodukcyjnych) należy zapewnić odbiorcę odpadów bądź zastosować indywidualną utylizację zgodnie z przepisami ochrony sanitarnej i ochrony środowiska lub wykorzystać gospodarczo we własnym zakresie - zgodnie z ustawą z dnia 27 czerwca 1997 roku o odpadach (Dz.U. Nr 96, poz. 592).