UCHWAŁA NR XXIX/251/2000
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE ZDROJU
z dnia 28 grudnia 2000 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju Nr XI/77/99 z dnia 26 maja 1999r o przystąpieniu do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój - Rada Miejska w Połczynie Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju Nr IV/32/94 z dnia 28 września 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 16 poz.68, z 1997 r. Nr 6 poz.23, Nr 8 poz.30, Nr23 poz.88, z 1998 r. Nr 3 poz.21, Nr 5 poz.28, Nr 30 poz.219) - dotyczące terenów rolnych położonych we wsiach:
   1) Przyrowo (obręb Dziwogóra) – działka nr 104
   2) Przyrowo (obręb Dziwogóra) – działka nr 30/4
   3) Słowianki (obręb Gawroniec) – działka nr 160/2
   4) Kapice – działka nr 58
   5) Gaworkowo – działka nr 66/3
   6) Gaworkowo - działka nr 68
   7) Gaworkowo – działka nr 72/3
   8) Gaworkowo – działka nr 109/6
   9) Zajączkowo – działka nr 86/27
   10) Zajączkowo – działka nr 86/28
   11) Zajączkowo – działka nr 86/29
   12) Nowy Toporzyk (obręb Toporzyk) – działka nr 52/5
   13) Ogartowo – działka nr 81
2. Zakresy przestrzenne terenów zmian planu, o których mowa w ust.1 oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki **Nr 1 – 13** do niniejszej uchwały:
   1) Przyrowo działka nr 104 (obręb Dziwogóra) – załączniki **Nr 1, Nr 1A** do niniejszej uchwały.
   2) Przyrowo działka nr 30/4 (obręb Dziwogóra) – załącznik **Nr 2** do niniejszej uchwały
   3) Słowianki działka nr 160/2 (obręb Gawroniec) – załącznik **Nr 3** do niniejszej uchwały
   4) Kapice działka nr 58 – załączniki **Nr 4, Nr 4A** do niniejszej uchwały.
   5) Gaworkowo działka nr 66/3 – załącznik **Nr 5** do niniejszej uchwały.
   6) Gaworkowo działka nr 68 - załączniki **Nr 6, Nr 6A** do niniejszej uchwały
   7) Gaworkowo działka nr 72/3 – załączniki **Nr 7, Nr 7A** do niniejszej uchwały.
   8) Gaworkowo działka nr 109/6 – załącznik **Nr 8** do niniejszej uchwały
   9) Zajączkowo działka nr 86/27 – załączniki **Nr 9, Nr 9A** do niniejszej uchwały
   10) Zajączkowo działka nr 86/28 – załącznik **Nr 10** do niniejszej uchwały
   11) Zajączkowo działka nr 86/29 – załącznik **Nr 11** do niniejszej uchwały
   12) Nowy Toporzyk działka nr 52/5 (obręb Toporzyk) – załączniki **Nr 12, Nr 12A** do niniejszej uchwały
   13) Ogartowo działka nr 81 - załącznik **Nr 13** do niniejszej uchwały

§ 2.

1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują określenie:
   1) funkcji terenu,
   2) zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym wynikających z ustaleń obowiązujących na obszarach chronionych
   3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
   4) warunków ewentualnych podziałów wtórnych
   5) tymczasowych sposobów użytkowania terenów
2. Rysunki planu obowiązują w zakresie następujących elementów:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobie zagospodarowania – ściśle określone
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

§ 3.

1 Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
   1) Warunkiem realizacji wszelkich inwestycji jest zapewnienie we własnym zakresie zaopatrzenia w wodę oraz usuwania ścieków (z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych).
   2) Studnie należy lokalizować na własnych działkach (z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych).
   3) Usuwanie ścieków alternatywnie: poprzez indywidualne oczyszczalnie, lub gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce i wywożenie do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju.
   4) W przypadku realizacji własnej oczyszczalni ścieków należy zapewnić odpowiednie parametry ścieków określone rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi
   5) Wody opadowe z parkingów o liczbie stanowisk powyżej 10 należy odprowadzać poprzez urządzenia podczyszczające
   6) Odpadki komunalne należy gromadzić na własnej posesji i wywozić taborem specjalistycznym na komunalne wysypisko nieczystości stałych dla miasta i gminy Połczyn Zdrój.
   7) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących sieci energetycznych z włączeniem się w miejscu wskazanym w warunkach technicznych przez zarządzającego siecią; w przypadku konieczności budowy trafostacji – dopuszcza się jej lokalizację na terenach objętych zmianami planu, w sposób nie kolidujący z projektowaną zabudową.
   8) Ogrzewanie indywidualne; należy zastosować technologię ogrzewania wykluczającą przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do powietrza określanej w decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego; preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła.
2 Ustalenia w zakresie urządzeń komunikacji:
   1) Drogi dojazdowe należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi m.in. szerokości jezdni i linii rozgraniczających, trójkątów widoczności na skrzyżowaniach, nośności nawierzchni, przepisów przeciwpożarowych.
   2) Stosownie do wielkości programu świadczonych usług należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, zabezpieczającą potrzeby w zakresie parkowania samochodów (klientów i właściciela obiektu usługowego) z uwzględnieniem miejsc dla pojazdów osób niepełnosprawnych, oraz z zachowaniem warunków technicznych określonych odrębnymi przepisami.
   3) Miejsca parkowania należy lokalizować na własnej posesji.
3 Ustalenia w zakresie warunków zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, oraz ochrony wartości kulturowo-krajobrazowych:
   1) Wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych (druga kondygnacja w dachu spadzistym dwu - lub wielospadowym - możliwość zastosowania ścianki kolankowej o wys. do 1,60 m.).
   2) Wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja z dachem spadzistym
   4) Wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
4 Zasady wynikające z przepisów szczególnych:
   1) Projekty obiektów budowlanych powinny zapewnić ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.
   2) Projekt budowlany sieci wodociągowej publicznej powinien spełniać wymogi określone w zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych (MP Nr 59 poz.663).
   3) Zabudowę projektować i realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym sanitarnymi, o ochronie powietrza i o ochronie przeciwpożarowej, oraz prawa budowlanego.
   4) Jeżeli podczas wykonywania prac ziemnych wykonujący te prace odkryje przedmiot, który posiada cechy zabytku zobowiązany jest powiadomić o tym zarząd gminy, lub zarząd powiatu oraz właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5 Warunki ewentualnych podziałów wtórnych:
   1) Podziałów wtórnych można dokonywać wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych (Rozdział III niniejszej uchwały)
   2) Wielkości poszczególnych posesji kształtować w zależności od projektowanego typu zabudowy i lokalizacji terenu (minimalne powierzchnie posesji określa się w ustaleniach szczegółowych)
   3) Do każdej nowej posesji należy zapewnić dojazd, oraz możliwość uzbrojenia technicznego
   4) Koncepcja podziału wtórnego powinna zawierać studium krajobrazowe
   5) Zasady podziału ustalone zostaną w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny
   6) Do wniosku o wydanie decyzji ustalającej warunki podziału wnioskujący obowiązany jest załączyć wielobranżowe opracowanie uzasadniające spełnienie warunków podziału określonych powyżej – zaopiniowane przez Zarząd Drawskiego Parku Krajobrazowego.
6 Ustalenia w zakresie tymczasowego sposobu użytkowania:
   1) Na wszystkich terenach obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nietrwałych i tymczasowych.
   2) Do czasu realizacji inwestycji teren można użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

PRZEZNACZENIE I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
(dotyczące poszczególnych terenów objętych zmianami planu) .

§ 4

1 Wyznacza się teren do zainwestowania o pow.0,43 ha położony we wsi Przyrowo (część działki nr 104 w obrębie Dziwogóra) określony na załączniku **Nr 1** do niniejszej uchwały.
2 Pozostały teren działki o pow. 1,85 ha oznaczony na załączniku **Nr 1** symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym
3 Na terenie o którym mowa w ust.1 oznaczonym na załączniku **Nr 1A** symbolem **MR** ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:
   1) Funkcja terenu – budownictwo związane z prowadzeniem działalności rolniczej: zabudowa gospodarcza (z wyłączeniem obiektów hodowlanych), magazynowa i mieszkalna
   2) Należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132 poz. 877).
   3) Ujęcie wody dla potrzeb bytowych i gospodarczych należy zlokalizować na własnej posesji
   4) Odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników nieczystości i wywożenie taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju
   5) Ustalenia wynikające z lokalizacji terenu na obszarze otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego:
      a) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
      b) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
      c) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
      d) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 30%.w odniesieniu do obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
   6) Wyklucza się możliwość dokonania wtórnego podziału
   7) Ustalenia ogólne zawarte w § 3.

§ 5

1. Wyznacza się teren do zainwestowania o pow.1,77 ha położony we wsi Przyrowo (działka nr 30/4 w obrębie Dziwogóra) określony na załączniku **NR 2** do niniejszej uchwały symbolem **U+R**
2. Teren o pow.0,07 ha oznaczony symbolem **Kd** przeznacza się na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej.
3 Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:
   1) Projektowane dopuszczalne funkcje terenu (alternatywnie):
      a) zabudowa usługowa (w tym usług motoryzacyjnych – bez usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych),
      b) nieuciążliwa produkcja i usługi rzemieślnicze
      c) miejsce obsługi podróżnych – bez możliwości lokalizacji stacji paliw

2) Parkingi i place gospodarcze należy wykonać w sposób umożliwiający zebranie wód opadowych i odprowadzenie ich poprzez system oczyszczania - zaprojektowany w sposób eliminujący niekontrolowany spływ wód do cieku wodnego
3) Dolinę rzeczki należy zagospodarować zielenią – pas o szerokości co najmniej 10 m
4) Ograniczenia wynikające z krajobrazowej ochrony konserwatorskiej:
   a) dla terenu ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się obowiązek utrzymania co najmniej 30% zieleni
   b) wprowadza się zakaz lokalizacji otwartych składowisk i wiat przemysłowych
   c) zadaszenia trwałe związane z funkcją obsługi podróżnych powinny być wykonane w sposób harmonizujący z obiektem głównym (forma, materiały).
   d) wyklucza się lokalizację funkcji produkcyjnej wodochłonnej, oraz uciążliwej (wydzielającej odrażającą woń oraz emitującej hałas, wibracje i substancje powodujące zanieczyszczenie powietrza w stopniu przekraczającym dopuszczalne wielkości normatywne określone w przepisach szczegółowych)
5) Wyklucza się możliwość dokonania wtórnego podziału
6) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 6

Teren o pow.1,81 ha położony we wsi Słowianki - działka nr 160/2 w obrębie Gawroniec, oznaczony na załączniku **Nr 3** do niniejszej uchwały symbolem **RP** pozostawia się w rolniczym użytkowaniu – z dopuszczeniem nasadzeń zieleni.

§ 7

1 Wyznacza się obszar do zainwestowania o pow. 1,25 ha położony we wsi Kapice (część działki nr 58) określony na załączniku **Nr 4** do niniejszej uchwały.
2 Pozostały teren działki o pow. 3,78 ha oznaczony symbolem **RP** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu – z dopuszczeniem wykonania pieszych ciągów komunikacyjnych, oraz nasadzeń zieleni.
3 Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:
   1) Dla terenu o pow. 1,12 ha oznaczonego na załączniku **NR 4A** symbolem **MN+U**
      a) dopuszczalne funkcje terenu: zabudowa mieszkalno - usługowa (z preferencją dla usług turystycznych - do 60 miejsc hotelowych, oraz z wykluczeniem usług motoryzacyjnych),
      b) zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych ,
      c) sposób powiązania funkcji mieszkaniowej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa,
   2) W strefie nadbrzeżnej można zlokalizować obiekty związane z rekreacją wodną (hangar na sprzęt pływający, pomosty).
   3) Wyklucza się możliwość dokonania podziału wtórnego.
   4) Ustalenia w zakresie krajobrazowej ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony „K"):
      a) projekty budowlane obiektów oraz projekt zagospodarowania terenu w tym lokalizacji pomostów i hangarów na sprzęt pływający wykonać w oparciu o ocenę wartości widokowej nowej zabudowy od strony jeziora – zaopiniowaną przez Zarząd Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz Woj. Konserwatora Zabytków,
      b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu w uzgodnieniu z woj. konserwatorem zabytków,
      c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych,
      d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań,
      e) pozostawić istniejące na terenie drzewa,
      f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 30 %. w odniesieniu do obszaru przeznaczonego do zabudowy,
      g) opracować projekt zieleni, który należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego.
   5) Zaopatrzenie w wodę z ujęcia, które należy zlokalizować na własnej działce.
   6) Odprowadzenie ścieków do lokalnej oczyszczalni (teren o pow.0,13 ha oznaczony na załączniku **NR 4A** symbolem **NO**), lub do zbiornika bezodpływowego z wywozem taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju.
   7) Dopuszcza się budowę niekonwencjonalnych źródeł energii.
   8) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 8

1 Wyznacza się tereny do zainwestowania o całkowitej pow.1,55 ha położone we wsi Gaworkowo (część działki nr 66/3) oznaczone na załączniku **Nr 5** do niniejszej uchwały symbolami: **BRm, BRg, 1.MP/U, 2.MP/U, NO**.

2 Pozostały teren działki o pow.3,74 ha. oznaczony na załączniku **Nr 5** symbolem **RP** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu – z dopuszczeniem wykonania urządzeń terenowych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej (np. maneż), dróg wewnętrznych i pieszych ciągów komunikacyjnych, oraz nasadzeń zieleni

3 Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania

1) Projektowane funkcje terenów:
   a) **BRm** - pow.0,45 ha - budownictwo związane z prowadzeniem działalności rolniczej: zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej
   b) **BRg** - pow.0,65 ha - .budownictwo związane z prowadzeniem działalności rolniczej: zabudowa gospodarcza i magazynowa
   c) **1.MP/U** – pow. 0,48 ha , **2.MP/U** – pow. 0,35 ha - zabudowa pensjonatowa, zabudowa usługowa, z preferencją dla usług obsługi podróżnych z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw,
   d) **NO** – pow. 0,10 ha - teren lokalizacji urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków
2) Zakres usług – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
3) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone wspólnym systemem kanalizacji sanitarnej.
4) Urządzenie utylizacji ścieków powinno obsłużyć również zabudowę zlokalizowaną na sąsiedniej działce - nr 68
5) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego obsługującego wieś Gaworkowo .
6) Zabudowa gospodarcza i związane z nią urządzenia terenowe powinny być projektowane zgodnie z przepisami szczegółowymi m.in. prawa budowlanego, ochrony środowiska i ochrony sanitarnej.
7) W odniesieniu do zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie.
8) Ustalenia w zakresie krajobrazowej ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony „K"):
   a) projekt zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane obiektów wykonać w oparciu o ocenę wartości widokowej nowej zabudowy od strony drogi Połczyn-Czarnkowie – zaopiniowaną przez Zarząd Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz woj. konserwatora zabytków
   b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu – w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
   c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
   d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
   e) pozostawić istniejące na terenie drzewa
   f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 30%. w odniesieniu do poszczególnych terenów funkcjonalnych
   g) opracować projekt zieleni, który należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
   h) wyklucza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów w granicach poszczególnych funkcji.
9) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 9

1. Wyznacza się obszar do zainwestowania o pow. 0,27 ha położony we wsi Gaworkowo (część działki nr 68) określony na załączniku **Nr 6** do niniejszej uchwały.
2. Pozostały teren działki o pow. 2,87 ha oznaczony symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym – z dopuszczeniem wykonania pieszych ciągów spacerowych, oraz nasadzeń zieleni
3. Dla terenu o którym mowa w ust.1, oznaczonym na załączniku **NR 6A** symbolem **MN+U** ustala się:
   1) Dopuszczalne funkcje terenu:
      a) budownictwo związane z prowadzeniem działalności rolniczej: zabudowa mieszkalna i gospodarcza
      b) zabudowa mieszkalno-usługowa (usługi nieuciążliwe, z preferencją dla usług turystycznych)
   2) Zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
   3) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   4) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do projektowanych na sąsiedniej działce – nr 66/3 urządzeń usuwania

ścieków (**NO**), lub do zbiornika bezodpływowego na własnej działce z wywozem ścieków taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju).

5) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego obsługującego wieś Gaworkowo .
6) W przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie.
7) Ustalenia w zakresie krajobrazowej ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony „K"):
   a) projekt zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane obiektów wykonać w oparciu o ocenę wartości widokowej nowej zabudowy od strony drogi Połczyn-Czarnkowie – zaopiniowaną przez Zarząd Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz woj. konserwatora zabytków
   b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
   c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
   d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
   e) pozostawić istniejące na terenie drzewa
   f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy utrzymać co najmniej 50% zieleni
   g) opracować projekt zieleni, który należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
8) Wyklucza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów
9) Ustalenia ogólne zawarte w § 3,

§ 10

1. Wyznacza się obszar do zainwestowania o pow. 0,81 ha położony we wsi Gaworkowo (część działki nr 72/3) określony na załączniku **Nr 7** do niniejszej uchwały.
2. Pozostały teren działki o pow. 6,04 ha oznaczony symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym – z dopuszczeniem wykonania pieszych ciągów spacerowych, oraz nasadzeń zieleni
3. Dla terenu o którym mowa w ust.1, oznaczonym na załączniku **NR 7A** symbolem **MN+U** ustala się:
   1) Dopuszczalne funkcje terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa z preferencją usług obsługi podróżnych (w tym usług motoryzacyjnych z wykluczeniem usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych oraz stacji paliw)
   2) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   3) Parkingi należy wykonać w sposób umożliwiający zebranie wód opadowych i odprowadzenie ich poprzez system oczyszczania zaprojektowany w sposób eliminujący niekontrolowany spływ wód do rowu przydrożnego.
   4) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego obsługującego wieś Gaworkowo .
   5) Pod wjazdem na teren zabudowy wykonać przepust dla wód płynących rowem przydrożnym.
   6) Ustalenia w zakresie krajobrazowej ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony „K"):
      a) projekt zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane obiektów wykonać w oparciu o ocenę wartości widokowej nowej zabudowy od strony drogi Połczyn-Czarnkowie – zaopiniowaną przez Zarząd Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz Woj. Konserwatora Zabytków
      b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
      c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
      d) pozostawić istniejące na terenie drzewa
      e) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy utrzymać co najmniej 30% zieleni
      f) opracować projekt zieleni, który należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
   7) Wyklucza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów
   8) Ustalenia ogólne zawarte w § 3.

§ 11

1. Wyznacza się obszar do zainwestowania o pow. 0,37 ha położony we wsi Gaworkowo (część działki nr 109/6) określony na załączniku **Nr 8** do niniejszej uchwały.
2. Dla terenu o którym mowa w ust.1, oznaczonym na załączniku **NR 8** symbolem **MN+U** ustala się:
   1) Dopuszczalne funkcje terenu - zabudowa mieszkalno-usługowa (usługi nieuciążliwe, z preferencją dla usług turystycznych)
   2) Zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
   3) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   4) Zaopatrzenie w wodę z ujęcia wykonanego na własnej działce
   5) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego na własnej działce z wywozem ścieków taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju).
   6) Ustalenia w zakresie krajobrazowej ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony „K"):
      a) projekt zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane obiektów wykonać w oparciu o ocenę wartości widokowej nowej zabudowy od strony drogi Połczyn-Czarnkowie – zaopiniowaną przez Zarząd Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz woj. konserwatora zabytków
      b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
      c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
      d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
      e) maksymalnie ograniczyć niwelację terenu związaną z wykonaniem wjazdu na teren zabudowy; powstałe skarpy umocnić zielenią
      f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy utrzymać co najmniej 50% zieleni
      g) opracować projekt zieleni, który należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
   7) Wyklucza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów
   8) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 12

1. Wyznacza się obszar do zainwestowania o pow. 0,28 ha położony we wsi Zajączkowo (część działki nr 86/27) określony na załączniku **Nr 9** do niniejszej uchwały.
2. Pozostały teren działki o pow. 3,78 ha oznaczony symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym – z dopuszczeniem wykonania pieszych ciągów spacerowych, oraz nasadzeń zieleni
3. Dla terenu o którym mowa w ust.1, oznaczonym na załączniku **NR 9A** symbolem **MN+U** ustala się:
   1) Dopuszczalne funkcje terenu:
      a) budownictwo związane z prowadzeniem działalności rolniczej: zabudowa mieszkalna i gospodarcza
      b) zabudowa mieszkalno-usługowa (usługi nieuciążliwe, z preferencją dla usług turystycznych)
   2) Zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
   3) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   4) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na własnej działce (z wywozem ścieków taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju).
   5) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego obsługującego wieś Zajączkowo .
   6) W przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie.
   7) Ustalenia wynikające z lokalizacji terenu na obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego:
      a) dla zabudowy jednorodzinnej wyznaczyć działkę o minimalnej powierzchni 1000 m^2
      b) dla zabudowy pensjonatowej (dla 20 miejsc hotelowych) wyznaczyć działkę o minimalnej powierzchni 2 500 m^2

c) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
d) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
e) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
f) pozostawić istniejące na terenie drzewa
g) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 50%.
h) opracować projekt zieleni oraz studium krajobrazowe dla inwestycji, które należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego

8) Wyklucza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów.
9) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 13

1. Wyznacza się tereny do zainwestowania o całkowitej pow. 2,25 ha położone we wsi Zajączkowo (część działki nr 86/28) oznaczone na załączniku **Nr 10** do niniejszej uchwały symbolami **1.MN+U, 2.MN+U, NO, 1.ZI, 2.ZI, Kd**,
2. Pozostały teren działki o pow.4,78 ha oznaczony symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym – z dopuszczeniem wykonania pieszych ciągów spacerowych, oraz nasadzeń zieleni.
3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady:
   1) Projektowane funkcje terenu:
      a) **1.MN+U** pow. 0,95 ha, **2.MN+U** pow.0,70 ha - alternatywnie: zabudowa mieszkalna, zabudowa mieszkalno - usługowa (z preferencją dla usług turystycznych, lecz z wykluczeniem usług motoryzacyjnych), zabudowa pensjonatowa, zabudowa letniskowa – „drugi dom"
      b) **NO** pow. 0,10 ha - teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
      c) **1.ZI** pow.0,10 ha, **2.ZI** pow.0,20 ha - tereny zieleni izolacyjnej,
      d) **Kd** pow.0,20 ha - droga dojazdowa,
   2) Zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
   3) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   4) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków (**NO**), lub do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na własnej działce - z wywozem ścieków taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju.
   5) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego obsługującego wieś Zajączkowo .
   6) W przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej należy uwzględnić przepisy zawarte w prawie budowlanym i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie.
   7) Ustalenia wynikające z lokalizacji terenu na obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego:
      a) w przypadku dokonywania podziałów wtórnych terenów **1.MN+U, 2.MN+U** - dla zabudowy jednorodzinnej i letniskowej wyznaczać działki o minimalnej powierzchni 1000 m^2, dla zabudowy pensjonatowej (dla 20 miejsc hotelowych) wyznaczać działki o minimalnej powierzchni 2 500 m^2
      b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
      c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
      d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
      e) pozostawić istniejące na terenie drzewa
      f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 60%.w odniesieniu do terenów przeznaczonych do zabudowy.
      g) opracować projekt zieleni oraz studium krajobrazowe dla inwestycji, które należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
   8) Dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału terenów przeznaczonych do zabudowy przy spełnieniu ustaleń zawartych w § 3 ust.5 niniejszej uchwały
   9) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 14

1. Wyznacza się tereny do zainwestowania o całkowitej pow. 3,84 ha położone we wsi Zajączkowo (część działki nr 86/29) oznaczone na załączniku **Nr 11** do niniejszej uchwały symbolami **MN+U, NO, ZI, Kd**,
2. Pozostały teren działki o pow. 1,10 ha oznaczony symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym – z dopuszczeniem wykonania pieszych ciągów spacerowych, oraz nasadzeń zieleni.
3. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:
   1) Projektowane funkcje terenu:
      a) **MN+U** pow.3,18 ha - alternatywnie: zabudowa mieszkalna, zabudowa mieszkalno - usługowa (z preferencją dla usług turystycznych, lecz z wykluczeniem usług motoryzacyjnych), zabudowa pensjonatowa, zabudowa letniskowa – „drugi dom"
      b) **NO** pow.0,10 ha - teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
      c) **ZI** pow.0,42 ha - teren zieleni izolacyjnej,
      d) **Kd** pow.0,14 ha - droga dojazdowa,
   2) Zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
   3) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   4) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków (**NO**), lub do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na poszczególnych działkach - z wywozem ścieków taborem specjalistycznym do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Połczynie Zdroju.
   5) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego obsługującego wieś Zajączkowo .
   6) Ustalenia wynikające z lokalizacji terenu na obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego:
      a) w przypadku dokonywania podziałów wtórnych terenu **MN+U**, - dla zabudowy jednorodzinnej i letniskowej wyznaczać działki o minimalnej powierzchni 1000 m^2, dla zabudowy pensjonatowej (dla 20 miejsc hotelowych) wyznaczać działki o minimalnej powierzchni 2 500 m^2
      b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
      c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
      d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
      e) pozostawić istniejące na terenie zadrzewienia
      f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 60% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy.
      g) opracować projekt zieleni oraz studium krajobrazowe dla inwestycji, które należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
   7) Dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału terenów przeznaczonych do zabudowy przy spełnieniu ustaleń zawartych w § 3 ust.5 niniejszej uchwały
   8) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 15

1. Wyznacza się tereny do zainwestowania o pow.2,53 ha położone we wsi Nowy Toporzyk (część działki nr 52/5) oznaczone na załączniku **Nr 12** do niniejszej uchwały symbolami **1.MN+U, 2.MN+U, NO, Kd**.
2. Pozostały teren działki o pow.9,71 ha oznaczony symbolem **RP** pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym – z dopuszczeniem wykonania dróg wewnętrznych i pieszych ciągów spacerowych, oraz nasadzeń zieleni.
3. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:
   1) Projektowane funkcje terenu:
      a) **1.MN+U** pow.1,00 ha, **2.MN+U** pow.1,25 ha - alternatywnie: zabudowa mieszkalna, zabudowa mieszkalno - usługowa (z preferencją dla usług turystycznych, lecz z wykluczeniem usług motoryzacyjnych), zabudowa pensjonatowa, zabudowa letniskowa – „drugi dom"
      b) **NO** pow.0,10 ha - teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
      c) **Kd** pow.0,18 ha - droga dojazdowa,
   2) Zakres usług towarzyszących – odpowiednio do klasyfikacji usług turystycznych
   3) Sposób powiązania funkcji mieszkaniowej i usługowej – uwzględniający wymogi określone przepisami prawa
   4) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego wsi Zajączkowo, lub z ujęcia wody które należy zlokalizować na własnej działce

5) Wszystkie obiekty (mieszkalne i usługowe) powinny być obsłużone projektowanym wspólnym systemem kanalizacji sanitarnej. Urządzenie usuwania ścieków należy zlokalizować na terenie oznaczonym na załączniku **Nr 12** symbolem **NO**
6) Ustalenia wynikające z lokalizacji terenu na obszarze Drawskiego Parku Krajobrazowego:
   a) w przypadku dokonywania podziałów wtórnych terenu **MN+U,** - dla zabudowy jednorodzinnej i letniskowej wyznaczać działki o minimalnej powierzchni 1000 m^2, dla zabudowy pensjonatowej (dla 20 miejsc hotelowych) wyznaczać działki o minimalnej powierzchni 2 500 m^2
   b) formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu
   c) stosować tradycyjne materiały budowlane, lub współczesne materiały (technologie) o wyglądzie materiałów tradycyjnych
   d) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacje terenu mogą być zastosowane wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku, lub realizacji dojazdu do zabudowań
   e) pozostawić istniejące na terenie zadrzewienia
   f) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej i niskiej (drzewa i krzewy) – co najmniej 60% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy.
   g) opracować projekt zieleni oraz studium krajobrazowe dla inwestycji, które należy zaopiniować w Zarządzie Drawskiego Parku Krajobrazowego
7) Dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału terenów przeznaczonych do zabudowy przy spełnieniu ustaleń zawartych w § 3 ust.5 niniejszej uchwały
8) Ustalenia ogólne zawarte w § 3

§ 16

Teren rolny o pow.11,61 ha położony we wsi Ogartowo - działka nr 81, oznaczony na załączniku **Nr 13** do niniejszej uchwały symbolem **RP** pozostawia się w dotychczasowym - rolniczym użytkowaniu.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze dla obszarów o łącznej powierzchni 15,30 ha, w tym:

w klasie bonitacyjnej	III -	0,61 ha
	IV –	12,43 ha
	V -	1,82 ha
	VI -	0,44 ha

§ 18

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się 30 % wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przez Burmistrza od właściciela, lub władającego terenem w przypadku sprzedaży nieruchomości (lub jej części).

§ 19

Na obszarze zmian planu, o których mowa w §1 pkt. 2 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju Nr IV/32/94 z dnia 28 września 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 16 poz.68, z 1997 r. Nr 6 poz.23, Nr 8 poz.30, Nr23 poz.88, z 1998 r. Nr 3 poz.21, Nr 5 poz.28, Nr 30 poz.219).

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Połczynie Zdroju.

§ 21

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Połczynie Zdroju

Jadwiga Szymańska