UCHWAŁA NR XLVIII/388/2002
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE ZDROJU

z dnia 28 sierpnia 2002 r.

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15,poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268;z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804) oraz na podstawie uchwały Nr XXVI/209/00 Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju z dnia 4 października 2000 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój, zmienionej uchwałą Nr XXXI/263/2001 z dnia 28 lutego 2001 r. oraz uchwała Nr XL/328/2001 r. z dnia 19 grudnia 2001 r. Rada Miejska w Połczynie Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój zatwierdzonego uchwałą Nr IV/32/94 Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju z dnia 28 września 1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn Zdrój (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 16, poz. 68; z 1997 r. Nr 6, poz. 23, NR 8, poz. 30, Nr 23, poz. 88; z 1998 r. Nr 3, poz. 21, Nr 5, poz. 28, Nr 30, poz. 219; z 2001 r. Nr 5, poz. 56) dla terenów położonych w następujących miejscowościach:

1) część działki Nr ewid. 115/3L, obręb Dziwogóra, położona w miejscowości Przyrowo,
2) działka Nr ewid. 141/1, obręb Gawroniec, położona w miejscowości Gawroniec,
3) działki Nr ewid. 32/3 i 32/4, obręb Ostre Bardo, położone w miejscowości Ostre Bardo,
4) działki Nr ewid. 47/1 i 47/2 obręb Popielewo, położone w miejscowości Popielewo,
5) działka Nr ewid. 18, obręb Kołacz, położona w miejscowości Kołacz,
6) działka Nr ewid 210/40, obręb Kołacz, położona w miejscowości Kołacz,
7) działki Nr ewid. 123/1 i 123/3, obręb Ogartowo, położone w miejscowości Ogartowo,
8) część działki Nr ewid. 66/2, obręb Lipno, położone w miejscowości Lipno,
9) działki nr ewid. 166/2 i 154/4, obręb Gawroniec, położone w miejscowości Słowianki,
10) działki Nr ewid. 48 i 49, obręb Ogartowo, położone w miejscowości Ogartowo,
11) część działki nr ewid. 54, obręb Ogartowo, położona w miejscowości Ogartowo,
12) działka Nr ewid. 48, obręb Tychówko, położona w miejscowości Tychówko,
13) działka Nr ewid. 199/4, obręb Kołacz, położona w miejscowości Kołacz,

14) działka Nr ewid. 3/15, obręb Międzyborze, położona w miejscowości Ostrowąs.

2. Granice zmiany planu określają rysunki, będące integralną częścią niniejszej uchwały, opracowane w skalach 1: 1000 i 1: 500, zatytułowane: .Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój.

3. Rysunek, o którym mowa w ust. 2 stanowi załączniki ponumerowane od 1 do 14 odpowiednio do wymienionych w ust. 1 niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem zmian planu jest: budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług, rozszerzenie istniejącej funkcji przemysłowej o dopuszczenie budownictwa mieszkaniowego, budownictwo mieszkaniowe z rzemiosłem, usługi turystyczne, budownictwo mieszkaniowo-pesjonatowe, usługi komercyjne, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług komercyjnych.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:

1. Wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianami,

2. Umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,

3. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,

4. Ustalenie zasad obsługi inżynieryjnej,

5. Ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,

6. Ustalenie zasad tymczasowego użytkowania terenu.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH TERENÓW

§ 3.

1. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) na wszystkich terenach już zabudowanych, należy zachować i zaadaptować budynki i obiekty o wysokich walorach przestrzennych i architektonicznych i inne będące w dobrym stanie technicznym,
   2) należy w maksymalnym stopniu zachować zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności chronić starodrzew przed negatywnymi skutkami nowego zagospodarowania,
   3) należy zlikwidować zabudowę tymczasową, prowizoryczną i nietrwałą jak i substandardowe formy zagospodarowania terenu (nawierzchnie, parkany, małą architekturę),
   4) adaptacja, przebudowa, rozbudowa istniejących budynków i obiektów oraz budowa nowych winna uwzględniać cechy zabudowy otaczającej (w szczególności gabaryty, proporcje, formy dachów, rozwiązania materiałowe),
   5) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linia zabudowy określoną na rysunku planu.

2. Ustalenia w zakresie zasad obsługi inżynieryjnej:

1) warunkiem realizacji wszystkich inwestycji określonych w planie jest zapewnienie zasilania w energię elektryczną, wodę pitną z sieci gminnej lub we własnym zakresie, usuwanie .cieków do systemu kanalizacji lub we własnym zakresie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

2) w przypadku niemożności odprowadzenia .cieków do systemu kanalizacji gminnej, usuwanie .cieków należy zapewnić poprzez indywidualne oczyszczalnie .cieków lub gromadzenie ich w zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce i wywóz ich przez wyspecjalizowane służby do oczyszczalni .cieków,

3) zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejących sieci elektroenergetycznych z włączeniem się w miejscach i na zasadach określonych przez ich dysponenta; w razie potrzeby zezwala się na realizację stacji transformatorowych na terenach działek, o ile nie kolidować to będzie z pozostałymi ustaleniami w zakresie ich zagospodarowania,

4) należy zmodernizować istniejące systemy ogrzewania budynków w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń, a w nowo realizowanych stosować do ogrzewania gaz ziemny, paliwa płynne (gaz, olej), energię elektryczną, energię odnawialną,

5) odpadki bytowe i gospodarcze należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) należy zachować istniejące wjazdy na teren posesji z ulic publicznych lub wewnętrznych, oraz jeżeli to niezbędne ograniczyć wjazdy stosownie do klasy ulicy lub drogi,

2) dla nowo wydzielanych działek należy zapewnić dostęp z dróg i ulic publicznych,

3) ulice dojazdowe należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi parametrów jezdni, szerokości jezdni i linii rozgraniczających, trójkątów widoczności, przepisów przeciwpożarowych itp.,

4) stosownie do funkcji terenu i programu zainwestowania, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,

5) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej posesji.

4. Zasady realizacji zmian planu wynikające z przepisów szczególnych:

1) projekty obiektów budowlanych powinny zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

2) zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, w tym sanitarnymi, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej i prawa budowlanego.

5. Na terenie objętym zmianami planu zakazuje się lokalizowania:

1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,

2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,

3) innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,

4) ferm hodowlanych,

5) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

6. Zasady tymczasowego użytkowania terenu:

1) do czasu realizacji inwestycji przewidzianych niniejszymi ustaleniami zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu,

2) zakazuje się lokalizacji i realizacji obiektów substandardowych tzn. nietrwałych i tymczasowych.

Rozdział 3

PRZEZNACZENIE I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4.

Teren obejmujący część działki o numerze ewid. 115/3L o powierzchni 3,0266 ha, położony w miejscowości Przyrowo, określony na rysunku zmiany planu symbolem ZL - załącznik nr 1, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny leśne.

§ 5.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działkę o numerze ewid. 144/1 o powierzchni 0,1701 ha, położonej w miejscowości Gawroniec, określony na rysunku zmiany planu symbolem Mj/U- załącznik Nr 2, z usług oświaty na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem w ust. 1,

2) nieuciążliwą funkcję usługową i służącą jedynie otaczającej zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować na parterze budynku mieszkalnego, w ramach istniejących i adaptowanych budynków gospodarczych lub w ramach nowej zabudowy towarzyszącej, przy czym za nieuciążliwą funkcję usługową należy rozumieć taką, która nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu i wibracji oraz nie generuje znacznego ruchu pojazdów a jej uciążliwości zamykają się w granicach działki,

3) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, oraz ewentualnie wymianę zabudowy towarzyszącej,

4) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku (o wysokich walorach architektonicznych), zakazuję się jego podwyższania oraz zmiany kształtu dachu,

5) projekt przebudowy istniejącego budynku, określonego w pkt 4, należy uzgodnić z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

6) zezwala się na lokalizację nowego budynku mieszkalnego, wraz z zabudową towarzyszącą usługowo - gospodarczą, który winien nawiązywać skalą, gabarytami, rozwiązaniem dachu, stosowanymi materiałami i charakterem detali do istniejącego budynku dawnej szkoły, jedynie w przypadku wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z pkt 11,

7) zezwala się na adaptacje istniejącej i realizację nowej zabudowy uzupełniającej na cele garażowo-gospodarcze i usługowe, pod warunkiem nie przekroczenia 25% powierzchni zabudowy

działki,

8) maksymalną wysokość zabudowy towarzyszącej I kondygnacja, z dachem dwu lub wielospadowym, nie więcej niż 7,5 m ponad poziom terenu,

9) pokrycie dachów budynków pomocniczych jak dla budynku mieszkalnego, z dachówki ceramicznej lub betonowej lub materiału dachówkopodobnego,

10) adaptację istniejącego ogrodzenia, a w przypadku konieczności jego wymiany, parkan winien nawiązywać parametrami i charakterem do dominujących na ulicy bądź położonych przy sąsiednich działkach,

11) zezwala się na podział działki na dwie części pod warunkiem zapewnienia dojazdu z istniejących ulic publicznych (gminnych) sąsiadujących z działką od południa i północy,

12) zakazuje się realizacji wjazdów od ulicy w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 173,

13) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- kanalizacji sanitarnej - do istniejącego zbiornika bezodpływowego, docelowo do systemu kanalizacji gminnej,

b) zrealizować przyłącze do wodociągu wiejskiego,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki,

d) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej.

§ 6.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działki o numerach ewid. 32/3 i 32/4 o łącznej powierzchni 0,1696 ha, położonych w miejscowości Ostre Bardo, określone na rysunku zmiany planu symbolem Mj/U- załącznik Nr 3, z usług oświaty na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem w ust. 1,

2) nieuciążliwą funkcję usługową i służącą jedynie otaczającej zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować na parterze budynku mieszkalnego, w ramach istniejących i adaptowanych budynków gospodarczych lub w ramach nowej zabudowy towarzyszącej, przy czym za nieuciążliwą funkcję usługową należy rozumieć taką, która nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu i wibracji oraz nie generuje znacznego ruchu pojazdów, a jej uciążliwości zamykają się w granicach działki,

3) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, oraz ewentualnie wymianę zabudowy towarzyszącej,

4) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku dawnej szkoły (o walorach zabytkowych i wysokich walorach architektonicznych), zakazuję się jego podwyższania oraz zmiany kształtu dachu,

5) ze względu na położenie terenu zmiany planu w strefie .A. ochrony konserwatorskiej, projekt przebudowy istniejącego budynku, określonego w pkt 4, należy uzgodnić z właściwym organem d.s. ochrony zabytków,

6) zezwala się na lokalizację nowego budynku mieszkalnego, wraz z zabudową towarzyszącą usługowo - gospodarczą na wolnej działce o nr ewid. 32/3, który winien nawiązywać skalą, gabarytami, rozwiązaniem dachu, stosowanymi materiałami i charakterem detali do istniejącego budynku dawnej szkoły,

7) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe nie wyższa niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

8) zezwala się na adaptacje istniejącej i realizację nowej zabudowy uzupełniającej na cele garażowo-gospodarcze i usługowe, pod warunkiem nie przekroczenia 25% powierzchni zabudowy działki,

9) maksymalną wysokość zabudowy towarzyszącej I kondygnacja, z dachem dwu lub wielospadowym, nie więcej niż 7,5 m ponad poziom terenu,

10) pokrycie dachów budynków pomocniczych jak dla budynku mieszkalnego, z dachówki ceramicznej lub betonowej lub materiału dachówkopodobnego,

11) adaptację istniejącego ogrodzenia, a w przypadku konieczności jego wymiany, parkan winien nawiązywać parametrami i charakterem do dominujących na ulicy bądź położonych przy sąsiednich działkach,

12) 14) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek,

13) 12) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej ulicy publicznej - gminnej,

14) 13) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- kanalizacji sanitarnej - do zbiornika bezodpływowego, docelowo do systemu kanalizacji - gminnej,

b) zrealizować przyłącze do istniejącego wodociągu wiejskiego,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

d) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej.

§ 7.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działki o numerach ewid. 47/1 i 47/2 o łącznej powierzchni 2,11 ha, położonych w miejscowości Popielewo, określone na rysunku zmiany planu symbolem MNU i kD – załącznik Nr 4, z usług oświaty i sportu na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i ulicę dojazdową gminną.

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się:

1) zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem w ust. 1,

2) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, oraz

realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z zabudową towarzyszącą garażowo-gospodarczą na nowo wydzielonych działkach,

3) nieuciążliwą funkcję usługową i służącą jedynie otaczającej zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować na parterze budynku mieszkalnego, w ramach istniejących i adaptowanych budynków gospodarczych lub w ramach nowej zabudowy towarzyszącej, przy czym za nieuciążliwą funkcję usługową należy rozumieć taką, która nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu i wibracji oraz nie generuje znacznego ruchu pojazdów a jej uciążliwości zamykają się w granicach działki,

4) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku szkolnego i mieszkalnego (o wysokich walorach architektonicznych), zakazuję się jego podwyższania oraz zmiany kształtu dachu,

5) projekt przebudowy istniejącego budynku, określonego w pkt 4, należy uzgodnić z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

6) nowe budynki mieszkalne winny nawiązywać skalą, gabarytami, rozwiązaniem dachu, stosowanymi materiałami i charakterem detali do istniejących budynków oraz nie mogą być wyższe niż II kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja w ramach dachu pochyłego - dwu lub wielospadowego) - 12, 5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

7) zezwala się na adaptacje istniejącej i realizację nowej zabudowy uzupełniającej na cele garażowo-gospodarcze i usługowe, pod warunkiem nie przekroczenia 25% powierzchni zabudowy działki,

8) maksymalną wysokość zabudowy towarzyszącej I kondygnacja, z dachem dwu lub wielospadowym, nie więcej niż 7,5 m ponad poziom terenu,

9) pokrycie dachów budynków mieszkalnych i pomocniczych z dachówki ceramicznej lub betonowej lub materiału dachówkopodobnego,

10) na rysunku zmiany planu przedstawiono podział terenu na działki budowlane,

11) zezwala się na inny podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowowydzielanych działek z ulic publicznych i zapewnieniu minimalnej szerokości działki 25 m i minimalnej ich powierzchni 2000 m,

12) adaptację istniejącego i realizację nowego ogrodzenia, który winien nawiązywać parametrami i charakterem do dominujących na ulicy bądź położonych przy sąsiednich działkach,

13) obsługę komunikacyjną z istniejącej ulicy w ciągu drogi powiatowej 350, poprzez projektowaną ulicę dojazdową, gminną, oznaczoną symbolem kD, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,

14) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

   a) dla istniejących budynków zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
      - elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
      - kanalizacji sanitarnej - do istniejącego zbiornika bezodpływowego, docelowo do systemu kanalizacji gminnej,

   b) dla istniejącej i nowo projektowanej zabudowy należy zrealizować:
      - sieć i przyłącza elektroenergetyczne n/n, kablowe, podziemne, podłączone do istniejącej w pobliżu i ewentualnie rozbudowanej trafostacji,

-sieć i przyłącza wodociągowe przyłączone do wodociągu wiejskiego,
- do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, zezwala się na odprowadzanie .cieków do zbiorników bezodpływowych lub lokalizację indywidualnych oczyszczalni .cieków,
- zrealizować sieć i przyłącza, do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki,

d) sieci infrastruktury technicznej dla obsługi nowowydzielanych działek należy prowadzić w pasie ulicy dojazdowej - w liniach rozgraniczających,

15) zachowanie istniejącego starodrzewu i zakrzaczeń w północnej części działki oraz w obrębie dawnej działki szkolnej.

3. Ze względu na występowanie na terenie zmiany planu stanowisk archeologicznych, ujętych w strefy .WIII. ograniczonej ochrony, projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, a przy rozpoczęciu realizacji inwestycji należy powiadomić właściwy organ, celem ustalenia warunków prowadzenia nadzoru archeologicznego i prowadzenia ewentualnych badań ratowniczych.

§ 8.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działkę o numerze ewid. 18 o powierzchni 0,21 ha, położonej w miejscowości Kołacz, określone na rysunku planu symbolem Mj/U- załącznik Nr 5, z usług oświaty na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem w ust. 1,

2) nieuciążliwą funkcję usługową i służącą jedynie otaczającej zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować na parterze budynku mieszkalnego, w ramach istniejących i adaptowanych budynków gospodarczych lub w ramach nowej zabudowy towarzyszącej, przy czym za nieuciążliwą funkcję usługową należy rozumieć taką, która nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu i wibracji oraz nie generuje znacznego ruchu pojazdów a jej uciążliwości zamykają się w granicach działki,

3) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, oraz ewentualnie wymianę zabudowy towarzyszącej,

4) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku dawnej szkoły (o niskich walorach architektonicznych), zaleca się zmianę kształtu dachu, poprzez przebudowę trzeciej kondygnacji lub dodanie dachu pochyłego (dwu lub wielospadowego),

5) zezwala się na lokalizację nowego budynku mieszkalnego, wraz z zabudową towarzyszącą usługowo - gospodarczą, który winien nawiązywać skalą, gabarytami, rozwiązaniem dachu, stosowanymi materiałami i charakterem detali do istniejących w sąsiedztwie budynków, jedynie w przypadku wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z pkt 11,

6) zakazuje się realizacji nowego budynku o szerokości większej niż dwie kondygnacje i 12, 5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

7) zezwala się na adaptacje istniejącej i realizację nowej zabudowy uzupełniającej na cele garażowo-gospodarcze i usługowe, pod warunkiem nie przekroczenia 25% powierzchni zabudowy

działki,

8) maksymalną wysokość zabudowy towarzyszącej I kondygnacja, z dachem dwu lub wielospadowym, nie więcej niż 7,5 m ponad poziom terenu,

9) pokrycie dachów budynków pomocniczych jak dla budynku mieszkalnego, z dachówki ceramicznej lub betonowej lub materiału dachówkopodobnego,

10) adaptację istniejącego ogrodzenia, a w przypadku konieczności jego wymiany, parkan winien nawiązywać parametrami i charakterem do dominujących na ulicy bądź położonych przy sąsiednich działkach,

11) zezwala się na podział działki na dwie części,

12) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej ulicy w ciągu drogi powiatowej 319,

13) w zakresie infrastruktury technicznej należy w razie potrzeby:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:.
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do systemu kanalizacji wiejskiej,

b) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

§ 9.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działkę o numerze ewid. 210/40 o powierzchni 0,4400 ha, położonej w miejscowości Kołacz, określony na rysunku planu symbolem P,MN- załącznik nr 6, rozszerzenie istniejącej funkcji przemysłowej - działalności gospodarczej, o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż przemysł . działalność gospodarcza, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne dla właściciela, wraz z zabudową pomocniczą (garaże, magazynki itp.),

2) ograniczenie programu i funkcjonowania przemysłu - działalności gospodarczej do nie wnoszących uciążliwości kolidujących z funkcją mieszkaniową i wykraczających poza granice działki,

3) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 7,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 12 m,

4) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

5) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,

6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym,

7) zezwala się na stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków,

8) zezwala się na lokalizacje pomieszczeń pomocniczych takich jak garaże dla samochodów osobowych

i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego lub działalności gospodarczej,

9) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych (garaże, magazynki itp.) - I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie,

10) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,

11) zezwala się na wtórny podział działki, pod warunkiem zapewnienia dojazdu z ulicy publicznej i minimalnej wielkości nowoprojektowanej działki 1000 m2 i o ile nie spowoduje to dysfimkcyjności terenów sąsiednich,

12) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 40%,

13) minimalną powierzchnię zieleni - 30% powierzchni całkowitej działki,

14) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości i charakterze dostosowanym do występujących w sąsiedztwie.

15) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej ulicy w ciągu drogi powiatowej 319,

16) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do systemu kanalizacji wiejskiej,

b) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki,

c) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej.

§ 10.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działki o numerach ewid. 123/1 i 123/3 o łącznej powierzchni 0,6889 ha, położonych w miejscowości Ogartowo, określone na rysunku planu symbolem Mj/UR - załącznik Nr 7, z usług nieuciążliwych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z rzemiosłem.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z zabudową pomocniczą (garaże, magazynki itp.), rzemiosło, nieuciążliwa działalność gospodarcza,

2) ograniczenie programu i funkcjonowania rzemiosła (działalności gospodarczej) do nie wnoszących uciążliwości kolidujących z funkcją mieszkaniową i przekraczających granice działki,

3) zezwala się na adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków i obiektów,

4) maksymalną wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 8 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 12,5 m,

5) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

6) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,

7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówko podobnym,

8) zezwala się na stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków,

9) zezwala się na lokalizacje pomieszczeń pomocniczych takich jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego lub działalności gospodarczej,

10) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych (garaże, magazynki itp.) - I kondygnacja nie więcej niż 4 m w linii gzymsu i nie więcej niż 8 m w najwyższym punkcie,

11) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,

12) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 40%,

13) minimalną powierzchnię zieleni - 30% powierzchni całkowitej działki,

14) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości i charakterze dostosowanym do występujących w sąsiedztwie,

15) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ulicy w ciągu drogi powiatowej 350,

16) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi wojewódzkiej Nr 172,

17) zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do istniejącego zbiornika bezodpływowego, a docelowo do systemu kanalizacji wiejskiej,

b) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

3. Ze względu na występowanie na terenie zmiany planu stanowisk archeologicznych, ujętych w strefy .WIII. ograniczonej ochrony, projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, a przy rozpoczęciu realizacji inwestycji należy powiadomić właściwy organ celem ustalenia warunków prowadzenia nadzoru archeologicznego i prowadzenia ewentualnych badań ratowniczych.

4. Ze względu na położenie terenu zmiany planu w obrębie strefy .K. ochrony konserwatorskiej, projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, oraz zaopiniować przez Zarząd Drawskiego i Ińskiego Parku Krajobrazowego.

§ 11.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego część działki o numerze ewid. 66/2 o powierzchni 1,5002 ha, położonej w miejscowości Lipno, określony na rysunku zmiany planu symbolem Mj/U- załącznik nr 8, z funkcji rolniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z zabudową usługową i pomocniczą (garaże, magazynki itp.),

2) maksymalną wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 7,5 m od poziomu

ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 12 m,

3) budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach pochyły - dwu lub wielospadowy,

4) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

5) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,

6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówko podobnym,

7) zezwala się na lokalizacje funkcji usługowej i pomieszczeń pomocniczych takich jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego,

8) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych - I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie,

9) poziom parteru nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,

10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 40%,

11) minimalną powierzchnię zieleni - 40% powierzchni całkowitej działki,

12) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości maksymalnej 160 cm i charakterze dostosowanym do występujących w regionie,

13) na rysunku zmiany planu przedstawiono podział terenu na działki budowlane,

14) zezwala się na inny podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowowydzielanych działek z ulic publicznych i zapewnieniu minimalnej szerokości działki 25 m i minimalnej ich powierzchni 2500 m2,

15) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej ulicy w ciągu drogi powiatowej 342,

16) w zakresie infrastruktury technicznej należy w razie potrzeby:

a) zrealizować przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji systemu kanalizacji wiejskiej, cieki odprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni .cieków,

b) zrealizować przyłącza do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

3. Projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy zaopiniować przez Dyrekcję Drawskiego i Ińskiego Parku Krajobrazowego.

§ 12.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działki o numerach ewid. 166/2 i 154/4 o łącznej powierzchni 9,57 ha, położonych w miejscowości Słowianki, określone na rysunku zmiany planu symbolem UT1 o pow. 2.3444 ha, UT2 o pow. 2.1156 ha, UT3 o pow. 0,1617 ha - załączniki nr 9a i 9b, z funkcji rolniczej na usługi turystyczne.

2. Pozostała część terenu o powierzchni ok. 0,2592 ha, określona na rysunku planu symbolem ZL o pow. 0.3370 ha, Zk1 o pow. 0.2338 ha, Zk2 o pow. 0.0646 ha, RP o pow. 2.3136 ha pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu (tereny leśne i zieleń krajobrazowa, grunty rolne).

3. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem w ust. 1, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem UT1 ustala się intensywne kubaturowe formy zagospodarowania, a dla terenu oznaczonego symbolem UT2 i UT3 ustala się ekstensywne formy zagospodarowania, z ograniczonymi formami zabudowy kubaturowej,

2) dla terenu oznaczonego symbolem UT1 ustala się lokalizację zabudowy i realizację zagospodarowania terenu w uszanowaniu i nawiązaniu do kompozycji zespołu pałacowo-parkowego o wysokich walorach przestrzennych i historycznych, w szczególności:

   a) realizacja zagospodarowania winna zmierzać do zachowania i adaptacji historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu (np. nawierzchnie, murki) dla potrzeb nowych funkcji,

   b) zaleca się odtworzenie lub lokalizację nowej zabudowy nawiązującej do historycznej, w miejscach jej wcześniejszej lokalizacji, w miarę możliwo.ci wykorzystując pozostałości budynków, mury fundamentowe i nawierzchnie i inne elementy zagospodarowania, w szczególności starodrzew, zieleń wysoką i niską,

   c) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków historycznych zakazuje się ich podwyższania oraz zmiany kształtu dachu,

   d) nowa zabudowa turystyczna (hotele, obiekty gastronomiczne itp.) winna skalą i charakterem nawiązywać do dawnych budynków folwarcznych, które zachowały się na sąsiedniej działce,

3) na obszarze oznaczonym symbolem UT2 zezwala się na realizację zespołu małych domków turystycznych w zabudowie rozproszonej w liczbie do 20,

4) na obszarze oznaczonym symbolem UT3, zezwala się na lokalizację obiektu turystycznego z funkcją noclegową i gastronomiczną (motel, hotel, pensjonat) lub obiektów uzupełniających funkcje terenów UT1 i UT2 (np. stajnie, lążownie, urządzenia rekreacyjne i sportowe (boiska, place zabaw, ścieżki piesze rowerowe, konne oraz mała architektura),

5) dla zabudowy określonej w pkt 3 i 4 ustala się:

   a) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 4,5 m od poziomu terenu do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 7,5 m,

   b) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

   c) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,

   d) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową,

   e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 75 m2,

6) dla zabudowy określonej w pkt 2 ustala się:

   a) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 6 m od poziomu terenu do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 9 m,

b) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

c) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,

d) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 75 m2,

7) zaleca się realizować ogrodzenia nawiązujące do historycznych (zachowane pozostałości) w ramach obszaru UT1, oraz w formie żywopłotów na obszarze UT2 i UT3,

8) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej ulicy w ciągu drogi powiatowej 340 i istniejącej ulicy dojazdowej,

9) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zrealizować przyłącza:
- elektroenergetyczne - kablowe podziemne do istniejącej trafostacji wieżowej,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji systemu kanalizacji połączonej z siecią gminną, .cieki odprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnej oczyszczalni .cieków (zbiorczych dla wszystkich obiektów),

b) zrealizować przyłącza do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki,

10) poza obszarem dawnej zabudowy folwarcznej (poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej) w ramach terenu UT1 i UT2 i RP ustala się strefę ochrony krajobrazu, za. w ramach terenu UT3 na działce 166/2 ustala się strefę ochrony ekspozycji,

11) zaleca się realizację zagospodarowania i zabudowy całego obszaru w ramach jednego zorganizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, lub rozdzielnie dla obu działek, na podstawie całościowego projektu poprzedzonego studium historyczno-konserwatorskim i analizą kraj obrazowo-widokową,

4. Projekt inwestycji całego zespołu czy inwestycji cząstkowych należy uzgodnić z właściwym organem ds. ochrony zabytków, oraz zaopiniować przez Zarząd Drawskiego i Ińskiego Parku Krajobrazowego.

§ 13.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działki o numerach ewid. 48 i 49 o łącznej powierzchni 9,88 ha, położonych w miejscowości Ogartowo, określone na rysunku zmiany planu symbolem MP, UT- załącznik Nr 10, z funkcji rolniczej na budownictwo mieszkalno - pensjonatowe i usługi turystyki.

2. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej wyznacza się teren przeznaczony na poszerzenie ulicy dojazdowej kD o powierzchni ok. 016 ha.

3. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkalno - pensjonatowe wraz z zabudową pomocniczą (garaże, magazynki itp.), usługi turystyczne w postaci zespołu zabudowy,

2) zaleca się realizację zagospodarowania i zabudowy całego obszaru w ramach jednego

zorganizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,

3) lokalizację głównego budynku mieszkalno-pensjonatowego o szerokości do trzech kondygnacji naziemnych i szerokości nie większej niż 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, przy czym najwyższa kondygnacja winna być zlokalizowana pod dachem pochyłym, dwu lub wielospadowym,

4) dla pozostałych obiektów usługowych i pomocniczych, zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 7,5 m od poziomu terenu do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 12 m,

5) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

6) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,

7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym,

8) zezwala się na lokalizacje funkcji usługowej i pomieszczeń pomocniczych takich jak stajnie, sale sportowe, garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie jednego zespołu z budynkiem mieszkalno-pensjonatowym lub jako wolnostojących,

9) zezwala się na lokalizację domków turystycznych o szerokości I kondygnacji, nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie ponad poziom terenu, w ramach jednej działki,

10) poziom parteru wszystkich budynków nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,

11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 15%,

12) minimalną powierzchnię zieleni - 50% powierzchni całkowitej działki,

13) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości maksymalnej 160 cm i charakterze dostosowanym do występujących w regionie,

14) zezwala się na podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowowydzielanych działek z istniejącej ulicy dojazdowej, przy zapewnieniu minimalnej szerokości działki 50 m i minimalnej ich powierzchni 5000 m2,

15) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej i poszerzonej ulicy dojazdowej, z poszerzeniem 1-3 m w liniach rozgraniczających (kD),

16) w zakresie infrastruktury technicznej należy w razie potrzeby:

a) zrealizować przyłącza:
- elektroenergetyczne - kablowe podziemne do istniejącej trafostacji nasłupowej,
- wodociągowe - do wodociągu miejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji systemu kanalizacji połączonej z siecią miejską, .cieki odprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni .cieków,

b) zrealizować przyłącza do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

4. Ze względu na występowanie na terenie zmiany planu stanowisk archeologicznych, ujętych w strefy .WII. Częściowej ochrony, projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym

organem do spraw ochrony zabytków, a przy rozpoczęciu realizacji inwestycji należy powiadomić właściwy organ celem ustalenia warunków prowadzenia nadzoru archeologicznego i prowadzenia ewentualnych badań ratowniczych.

§ 14.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego część działki o numerze ewid. 54 o powierzchni 2,28 ha położonej w miejscowości Ogartowo, określony na rysunku zmiany planu symbolem Mj/U- załącznik Nr 11, z funkcji rolniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

2. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej wyznacza się tereny przeznaczone na poszerzenie ulic dojazdowych kD1 i kD2 oraz nowoprojektowaną ulicękD3 o łącznej powierzchni ok. 0,56 ha,

3. Pozostała część terenu o powierzchni ok. 1,55 ha, określona na rysunku planu symbolem RP pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu (tereny rolne).

4. Dla terenów określonych w ust. 1 i 2, ustala się:

1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z zabudową usługową i pomocniczą (garaże, magazynki itp.),
2) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 7,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 12 m,
3) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
4) budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach pochyły - dwu lub wielospadowy,
5) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,
6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym,
7) zezwala się na lokalizacje funkcji usługowej i pomieszczeń pomocniczych takich jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego,
8) wysokość wolnostojących budynków usługowych i pomocniczych - I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie,
9) poziom parteru nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 40%,
11) minimalną powierzchnię zieleni - 40% powierzchni całkowitej działki,
12) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości maksymalnej 160 cm i charakterze dostosowanym do występujących w regionie,
13) na rysunku zmiany planu przedstawiono podział terenu na działki budowlane,
14) zezwala się na inny podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowowydzielanych działek z ulic publicznych i zapewnieniu minimalnej szerokości działki 30 m i minimalnej ich powierzchni 2500 m,
15) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i poszerzonych ulic dojazdowych z poszerzeniem 1-3 m w liniach rozgraniczających (kD1, kD2), oraz projektowanej ulicy dojazdowej

kD3 o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,

16) w zakresie infrastruktury technicznej należy w razie potrzeby:

a) zrealizować przyłącza:
- elektroenergetyczne - kablowe podziemne do istniejącej trafostacji nasłupowej,
- wodociągowe - do wodociągu miejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji systemu kanalizacji połączonej z siecią miejską,
.cieki odprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni .cieków,

b) zrealizować przyłącza do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

5. Ze względu na występowanie na terenie zmiany planu stanowisk archeologicznych, ujętych w strefy .WII. Częściowej jej ochrony, projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, a przy rozpoczęciu realizacji inwestycji należy powiadomić właściwy organ celem ustalenia warunków prowadzenia nadzoru archeologicznego i prowadzenia ewentualnych badań ratowniczych.

§ 15.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działkę o numerze ewid. 48 o powierzchni 0,2457 ha, położonej w miejscowości Tychówko, określony na rysunku zmiany planu symbolem UK- załącznik nr 12, z funkcji ciepłowni na usługi komercyjne.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem w ust. 1,

2) nieuciążliwą funkcję usługową i służącą jedynie otaczającej zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować w ramach istniejącego i rozbudowanego budynku dawnej kotłowni, przy czym za nieuciążliwą funkcję usługową należy rozumieć taką, która nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu i wibracji oraz nie generuje znacznego ruchu pojazdów, a jej uciążliwości zamykają się w granicach działki,

3) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku dawnej kotłowni (o niskich walorach architektonicznych), zaleca się nadbudowę drugiej kondygnacji lub dodanie dachu pochyłego (dwu lub wielospadowego), przy czym projekt winien być skoordynowany z ewentualna przebudową budynku wielorodzinnego na działce sąsiedniej,

4) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°, realizację ogrodzenia, które będzie nawiązywać parametrami i charakterem do dominujących w otoczeniu, o szerokości maks. 160 cm,

5) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek,

6) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej ulicy dojazdowej,

7) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,

- kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji systemu kanalizacji wiejskiej, do zbiornika bezodpływowego,
- wodociągowe - do istniejącego wodociągu wiejskiego,

b) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

c) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej.

§ 16.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działkę o numerze ewid. 199/4 o powierzchni 1,31 ha, położonej w miejscowości Kołacz, określone na rysunku planu symbolem RPL, Mj- załącznik Nr 13, poprzez rozszerzenie istniejącej funkcji przemysłowej (działalności gospodarczej) o budownictwo mieszkaniowe.

2. Pozostała część terenu o powierzchni ok.0,3833 ha, określona na rysunku planu symbolem TR pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu (tereny rolne).

3. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) lokalizację funkcji niż przemysłowej - działalność gospodarczą, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z zabudową pomocniczą (garaże, magazynki itp.),
2) ograniczenie programu i funkcjonowania przemysłu (działalności gospodarczej) do nie wnoszących uciążliwości kolidujących z funkcją mieszkaniową i których uciążliwości wykraczają poza granice działki,
3) maksymalną wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyższą niż 7,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie nie wyższą niż 12 m,
4) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
5) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 50°,
6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym,
7) zezwala się na stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków,
8) zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków,
9) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych (garaże, magazynki itp.) - I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie,
10) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
11) zezwala się na wtórny podział działki, pod warunkiem zapewnienia dojazdu z ulicy publicznej, nie będącej drogą wojewódzką i minimalnej wielkości nowoprojektowanej działki 1000 m2 i o ile nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich,
12) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 40%,
13) minimalną powierzchnię zieleni - 30% powierzchni całkowitej działki,
14) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości i charakterze dostosowanym do występujących

w sąsiedztwie.

15) obsługę komunikacyjną tymczasowo z drogi wojewódzkiej nr 170, a docelowo z ulicy wydzielonej z działek Nr ewid. 391/6, 391/7, 391/8 i 199/6 (obecnie droga gruntowa),

16) zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zaadaptować lub wymienić istniejące przyłącza:
- elektroenergetyczne - kablowe podziemne n/n,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji systemu kanalizacji wiejskiej do bezodpływowego zbiornika lub indywidualnej oczyszczalni .cieków,

b) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

c) zrealizować nowe przyłącze do sieci telekomunikacyjnej.

4. Ze względu na występowanie na terenie zmiany planu stanowisk archeologicznych, ujętych w strefy .WIH. ograniczonej ochrony, projekt inwestycji i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, przy rozpoczęciu realizacji inwestycji należy powiadomić właściwy organ celem ustalenia warunków prowadzenia nadzoru archeologicznego i prowadzenia ewentualnych badań ratowniczych.

§ 17.

1. Ustala się zmianę przeznaczenia terenu, obejmującego działkę o numerze ewid. 3/15 o powierzchni 0,36 ha, położonej w miejscowości Ostrowąs, określone na rysunku zmiany planu symbolem Mj/UK-załącznik nr 14, z funkcji rolniczej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami komercyjnymi.

2. Pozostała część terenu o powierzchni ok. 3,02 ha, określona na rysunku planu symbolem RP pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu - tereny rolne.

3. Dla terenu określonego w ust. 1, ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową komercyjną - usługi handlu, gastronomi, turystyki oraz zabudowę pomocniczą-garaże, magazynki itp.,

2) maksymalna wysokość zabudowy II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyższych niż 7,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie nie wyższych niż 12 m,

3) budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach pochyły - dwu lub wielospadowy,

4) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),

5) nachylenie pochyłych połaci dachowych - 30° do 60°,

6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub betonową lub materiałem dachówkopodobnym,

7) zezwala się na lokalizacje funkcji usługowej i pomieszczeń pomocniczych takich jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego,

8) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych - I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii

gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie,

9) poziom parteru nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,

10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w szerokości 40%,

11) minimalną powierzchnię zieleni - 40% powierzchni całkowitej działki,

12) ogrodzenia od strony ulicy o szerokości maksymalnej 160 cm i charakterze dostosowanym do występujących w regionie,

13) zezwala się na wydzielenie działek budowlane pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo wydzielanych działek z ulic publicznych i zapewnieniu minimalnej szerokości działki 25 m i minimalnej ich powierzchni 5000 m,

14) obsługę komunikacyjną z istniejącej ulicy dojazdowej dz. Nr ewid. 3/3,

15) w zakresie infrastruktury technicznej należy:

a) zrealizować przyłącza:
- elektroenergetyczne - do linii napowietrznej n/n,
- wodociągowe - do wodociągu wiejskiego,
- kanalizacji sanitarnej - .cieki odprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni .cieków,

b) zrealizować przyłącza do sieci telekomunikacyjnej,

c) wody opadowe gromadzić i rozsączać na terenie działki.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18.

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o łącznej powierzchni 20,7073 ha, na cele nie rolnicze dla obszaru określonego w § 1, ust. 2 uchwały w tym:
Gruntów rolnych RIIIb - 0,3593 ha;
Gruntów rolnych RIVa - 4,1135 ha;
Gruntów rolnych RIVb - 6,6054 ha;
Gruntów rolnych RV - 5,5622 ha;
Pastwiska trwałe PsIII - 0,08 ha;
Pastwiska trwałe PsIV - 1,3350 ha;
Pastwiska trwałe PsV -1,7814 ha;
Grunty zadrzewione LzIII - 0,7453 ha;
Grunty zadrzewione LzIV - 0,1252 ha. Dla gruntów klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha, uzyskano zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego, Nr SR-GKN-2-Dm-7711-358/01 z dnia 29 kwietnia 2002 r.

§ 19.

Dla terenu objętego zmianą planu ustala się20% stawkę, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20.

Na obszarze zmiany planu, o których mowa w § 1 pkt 2 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn Zdrój, zatwierdzonego uchwałą Nr IV/32/94 Rady Miejskiej w Połczynie Zdroju z dnia 28 września 1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn Zdrój (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 16, poz. 68; z 1997 r. Nr 6, poz. 23, Nr 8, poz. 30, Nr 23, poz. 88; z 1998 r. Nr 3, poz. 21, Nr 5, poz. 28, Nr 30, poz. 219; z 2001 r. Nr 5, poz. 56).

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Połczynie Zdroju.

§ 22.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Jadwiga Szymańska