

UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZROJU
z dnia2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/446/2021 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 16 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn-Zdrój oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXXV/413/2021 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia z dnia 16 kwietnia 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn-Zdrój, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 do 4 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn-Zdrój w skali 1:2000;
- 2) nr 5 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój;
- 3) nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 7 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) nr 8 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Na rysunku planu określono następujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV;
- 5) budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu;
- 6) granice strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kacie nachylenia połaci nie większym niż 20°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,6 m,
 - b) balkonów, loggi, tarasów, daszków, schodów zewnętrznych, ganków, werand, wiatrołapów, wykuszy, pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,8 m,
 - c) obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych,
 - d) pochylni dla osób niepełnosprawnych.

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) geometria dachów i nachylenie połąci dachowych, określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połąci dachowych, w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
- 2) na wszystkich terenach ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
- 3) budynki garażowe i gospodarcze na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizować jako jednokondygnacyjne, przy czym wysokość kalenicy lub innego najwyżej położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 6,0 m od poziomu terenu;
- 4) zabudowę należy lokalizować wg. nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się, wydzielenie działek na potrzeby infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków, stacji transformatorowych, ujęć wód o minimalnej powierzchni wynoszącej 16 m² oraz wydzielenie działek korygujących granice nieruchomości;
- 6) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) 8,0 m - dostęp od 1 do 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN lub U,
 - b) 10,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN lub U,
- 7) dla działek położonych przy wydzielonych działkach drogowych, o których mowa w pkt 4, zabudowę realizować w odległości minimum 5 m do granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń §1 ust. 4 pkt 2.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny F.61MN i F.72MN położone w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, realizacja wszelkich inwestycji, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie F.61MN znajdują się następujące budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu: ul. Szczecinecka 26,28,30,32 - domy mieszkalne dwurodzinne w zespole wybudowane w latach 20-30 XX w.;
- 2) dla budynków zabytkowych, określonych w pkt 1, ustala się:
 - a) obowiązek zachowania pierwotnego wyglądu bryły budynku, przy czym:
 - rozbudowywana część budynku winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem być dostosowana do istniejącego budynku; wysokość kalenicy

- i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących,
- należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów, wysokość kalenicy, górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) dobudowanego obiektu nie może być wyższa od istniejących na budynku,
- b) nakaz zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji oraz geometrii dachów,
- c) dopuszcza się przebudowę budynków lub dobudowę do nich nowych elementów, w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyłącznie poza elewacją frontową i eksponowaną boczną,
- d) dopuszcza się montaż na połaciach dachowych paneli fotowoltaicznych, z wyłączeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych, z zachowaniem osi kompozycyjnych elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni jednej połaci dachowej;
- e) zakaz przebudowy elewacji frontowych na potrzeby nowych funkcji, zmieniającej geometrię otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się wykonanie nowych otworów w oparciu o przekazy ikonograficzne,
- f) dopuszcza się stosowanie lukarn oraz innych elementów tego typu od strony podwórzy, przy czym:
- obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
 - forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
 - rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
 - maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie na którym będzie realizowana, z zastrzeżeniem tiret drugi,
 - minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej 1,5 m,
 - geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii dachu,
 - pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do oryginalnego pokrycia dachu; w przypadku braku oryginalnego pokrycia dachu nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy pokrycia wg zachowanych wzorów oryginalnych występujących w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku jej braku nawiązanie do pokrycia dachu na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- g) w przypadku braku możliwości wykonania lukarn, doświetlenie pomieszczeń realizować poprzez okna połaciowe przy czym:
- forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu,
 - rozmieszczenie okien połaciowych musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu;
 - suma powierzchni okien na jednej połaci dachu nie może przekraczać 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego okna połaciowego nie może być większa, niż powierzchnia oryginalnego otworu okiennego na obiekcie na którym będzie realizowana,

- h) zakaz realizacji balkonów w tym również balkonów w dachach, wykuszy i logii od strony frontowej budynków,
 - i) zakaz stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku,
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji materiałów nie stosowanych historycznie takich jak okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach itp.;
- 3) na rysunku planu określono strefę „WIII” ochrony stawiska archeologicznego, w której obowiązują:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym – powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występują.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – parametry dla poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) teren F.72MN położony w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiska, tereny C.56MN, C.57MN i E.22U położone w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska, w których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) teren F.72MN położony w granicach terenu i obszaru górniczego, pokrywających się z granicą udokumentowanego złoża wód leczniczych „Połczyn” WL8512, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* oraz ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie określa się ze względu na brak potrzeby takich regulacji

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach stref „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- 2) w granicach terenu i obszaru górniczego obowiązuje zakaz wykonywania nowych ujęć wody;
- 3) w zagospodarowaniu terenu F.61MN, należy uwzględnić przebieg sieci gazowych wysokiego ciśnienia o średnicy DN150 oraz średniego ciśnienia o średnicy DN250

wraz z ze strefami kontrolowanymi, o szerokości wynikającej z przepisów załącznika nr 2, tabela 1, kolumna 7 i tabela 2, kolumna 3, do rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

- 4) ustala się, korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o minimalnej szerokości 12 m (oznaczone na rysunku planu);
- 5) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi i normami branżowymi, przy zachowaniu następujących ograniczeń:
 - a) zakazuje się budowy budynków mieszkalnych,
 - b) zakazuje się sadzenia roślin o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 6) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, przepisy pkt 4 i 5, nie mają zastosowania, a szerokość korytarza ochrony funkcyjnej dla linii kablowej podziemnej wynosi 3 m tj. po 1,5 m od osi kabla w obu kierunkach.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) dla budynków jednorodzinnych – min. 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, do miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
 - b) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) ustala się zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej o średnicy min. Ø90 mm,
 - b) zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, nakazuje się realizować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków:
 - a) do sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy min. Ø160 mm lub sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. Ø32 mm, z przepompowniami ścieków,
 - b) dopuszcza się stosowanie tymczasowo zbiorników bezodpływowych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy min. Ø300 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód rozsączanie do gruntu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy *Prawo wodne*, lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych;
- 5) w zakresie sieci energetycznej:
 - a) ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n lub s/n, przyłączone do sieci poprzez elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji (w rozumieniu przepisów ustawy o *odnawialnych źródłach energii*) wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii;

- c) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych na dachach budynków;
- d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia docelowo prowadzić jako kablowe podziemne;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci o średnicy (min. $\varnothing 32$ mm);
- 7) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni, w oparciu o paliwa stałe, paliwa gazowe, olej opałowy, energię elektryczną i odnawialne źródła energii;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf urządzeń, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane;
- 9) ustala się, zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, nakazuje się zastosowanie rozwiązania zastępczego, zgodnie z wymogami przepisów ustawy *Prawo wodne*;
- 10) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych, ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej i bezprzewodowej;
- 11) nakazuje się gromadzenie odpadów na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie *Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Połczyn - Zdrój*.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

§ 13. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – granica planu stanowi granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C.56MN** o powierzchni 1,86 ha i **C.57MN** o powierzchni 3,60 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 10 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,07 do 0,75;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody: tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego – teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;

6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.22U** o powierzchni 1,67 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 12 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
 - c) nachylenie połaci dachowych – do 35°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 do 1,2;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego – teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- 5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F.61MN** o powierzchni 5,19 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 10 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
 - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 0,9;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulic położonych poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona zabytków:
 - a) oznaczono budynki zabytkowe objęte ochroną w planie,
 - b) część terenu położona w strefie „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego,
 - c) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego – teren położony w strefie „B” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg sieci gazowych wraz z ze strefą kontrolowaną o szerokości wynikającej z przepisów rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

- 7) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren położony w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz ustalenia § 4;
- 8) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F.72MN** o powierzchni 0,06ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 9 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 0,6;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona zabytków - część terenu położona w strefie „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 5,
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego – teren położony w strefie „B” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren położony na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz ustalenia §10 pkt 2;
 - c) teren położony w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz ustalenia §4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrz Połczyna-Zdroju.

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