



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 21 kwietnia 2023 r.

Poz. 2454

### UCHWAŁA NR LXIV/712/2023 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDROJU

z dnia 29 marca 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla części obrębu Połczyńska**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/447/2021 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 16 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połczyn-Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXXV/413/2021 Rady Miejskiej w Połczynie - Zdroju z dnia 16 kwietnia 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla części obrębu Połczyńska, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla części obrębu Połczyńska opracowany w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla terenu objętego planem;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 5) nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 6) granice stref WIII ochrony stanowisk archeologicznych;

- 7) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV,
- 8) granicę terenu i obszaru górniczego.

4. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

5. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, bezpośrednio przy której powinno sytuować się lico ściany zewnętrznej budynku, z dopuszczeniem w niej podcieni, arkad, wnęk, uskoków nieprzekraczających tej linii o powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni widoku tej ściany, 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, ramp, wind, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,8 m,
  - c) obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych,
  - d) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku:
  - a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: werandy, ganki, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji ściany, na której są zlokalizowane,
  - b) linia zabudowy nie dotyczy okapów pilastrów, detali architektonicznych, tarasów, balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych lub ścian fundamentowych - jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggie dobudowane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych oraz nadwieszonych części budynku powyżej parteru, a także powierzchni obiektów pomocniczych w szczególności: wiat, szklarni, altan.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów: na rysunku planu oznaczono symbolami następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 3) R – teren rolniczy;
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) nową zabudowę i rozbudowywane części budynków, należy lokalizować stosownie do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 2) ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych jedno- lub dwuspadowych o symetrycznie pochyłonych połaciach (dopuszcza się wprowadzenie mniejszych elementów dachu takich jak: naczółki, lukarny, facjaty, sygnaturki, wieżyczki i uzupełniające połączenie garaży, ganków, werand, wykuszy, wiat itp. o zróżnicowanych spadach i nachyleniach) i jako wielospadowych;
- 3) ustala się pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni lub blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);
- 4) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą 9 m<sup>2</sup>.

#### § 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar położony w granicach Drawskiego Parku Krajobrazowego – realizacja wszelkich inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych, dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych, wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie Drawskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obszar położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie – realizacja wszelkich inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych, dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych, wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 3) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska – realizacja wszelkich inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, szczególnie w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019;
- 4) nakazuje się wykorzystywanie mas ziemnych z prowadzonych robót w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 5) odpady komunalne, należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granice stref VIII ochrony stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

- 1) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- 2) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie określa się ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – 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 objęty planem położony jest w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, – na obszarze tym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 3) teren objęty planem, położony jest na terenie i obszarze górniczym, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz ustalenia zawarte w §10 pkt 1.

**§ 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 terenu i obszaru górniczego ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
  - b) zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych;
- 2) na terenach 9RM i 11RM zakazuje się lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z hodowlą zwierząt zakwalifikowaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zagospodarowaniu terenów 2MN,U i 13MN,U należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, dla której ustala się, korytarz ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (oznaczony na rysunku planu);
- 4) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej zakazuje się:
  - a) budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) budowy garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych o wysokości przekraczającą 3 m nad poziom terenu,
  - c) sadzenia roślin, które mogą osiągnąć wysokość przekraczającą 3 m nad poziom terenu,
  - d) tworzenia hałd i nasypów;
- 5) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, przepisów pkt 3 i 4, nie stosuje się.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę wojewódzką nr 163 i drogę powiatową nr 1094Z, położone poza granicami planu oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
  - a) dla jednego budynku mieszkalnego - minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym,
  - b) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) rozbudowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż dn 90 mm, włączoną do sieci magistralnej,
  - b) dla potrzeb przeciwpożarowych dla całego obszaru planu, zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów;

- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) ustala się budowę i rozbudowę sieci o średnicy grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż dn 160 mm i tłocznej o średnicy nie mniejszej niż dn 63 mm,
  - b) dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych - ustala się rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, lub odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne średniego lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;
- 7) w zakresie sieci gazowej - ustala się budowę sieci średnicy min.  $\square$ 32 mm;
- 8) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się:
  - a) przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej,
  - b) rozbudowę systemu telekomunikacji bezprzewodowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 10) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię elektryczną na dachach budynków;
- 11) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, na terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;
- 12) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie określa się ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 5 m;
  - b) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
  - c) kąt nachylenia dachów pochyłych – 25° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,75,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej 01KDW i drogi wojewódzkiej nr 163, położonej poza granicami planu;
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;

## 4) ochrona środowiska, przyrody:

- a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 „Ostoja Drawska” oraz na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §10;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowskiego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowskiego, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 6) ochrona zabytków – część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona w granicach strefy VIII ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia §5;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN,U; 3MN,U i 12MN,U:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą, tereny zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 5 m;
  - b) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych i usługowych, pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
  - c) kąt nachylenia dachów pochyłych – 25° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – dla terenu 2MN,U z drogi wewnętrznej 01KDW i 02KDW oraz drogi wojewódzkiej nr 163, położonej poza granicami planu, dla terenu 3MN,U z drogi wewnętrznej 02KDW, dla terenu 12MN,U z drogi wewnętrznej 02KDW i drogi powiatowej nr 1094Z położonej poza granicami planu;
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 Ostoja Drawska oraz na obszarze i terenie górniczym,
  - c) istniejący zbiornik wodny położony na terenie 2MN,U do zachowania,
  - d) obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §10;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowskiego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowskiego, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN,U; 5MN,U; 10MN,U i 13MN,U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą, obejmujące powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – tereny zabudowy usługowej, obejmujące poniżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej; dopuszcza się budowę budynków usługowych jako obiektów wolnostojących lub realizowanie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: □ dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m, □ dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 5 m;
  - b) geometria dachów – dachy budynków mieszkalnych i usługowych pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
  - c) kąt nachylenia dachów pochyłych – 25° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 0,75;
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – dla terenów 4MN,U i 5MN,U z drogi wewnętrznej 02KDW i drogi wojewódzkiej nr 163, położonej poza granicami planu, dla terenów 10MN,U i 13MN,U z drogi powiatowej nr 1094Z, położonej poza granicami planu
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) tereny położone jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 Ostoja Drawska oraz na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §10;
- 6) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 5 m;
  - b) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
  - c) kąt nachylenia dachów pochyłych – 25° do 45°,

- d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,75,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi wojewódzkiej nr 163, położonej poza granicami planu;
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
- a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 Ostoja Drawska oraz na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §10;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowskiego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowskiego, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
  - 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
      - dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 5 m;
  - b) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
  - c) kąt nachylenia dachów pochyłych – 25° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,75,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi wojewódzkiej nr 163, położonej poza granicami planu;
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
- a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 Ostoja Drawska oraz na obszarze i terenie górniczym,
  - c) obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §10;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowskiego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowskiego, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;

6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8R**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) ustalenia komunikacyjne – dostęp z terenów przyległych;
- 3) ochrona środowiska, przyrody - teren położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 Ostoja Drawska oraz na obszarze i terenie górniczym, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §9;
- 4) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowskiego - teren położony w strefie „B” ochrony uzdrowskiego, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 5) ochrona zabytków – część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona w granicach strefy VIII ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9RM i 11RM**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12 m,
  - b) kąt nachylenia dachów – do 40°,
  - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki,
  - e) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej nr 1094Z, położonej poza granicami planu;
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, Drawskiego Parku Krajobrazowego i obszarze Natura 2000 Ostoja Drawska oraz na obszarze i terenie górniczym,
  - c) obowiązują wymogi przepisów odrębnych, w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oraz odpowiednie ustalenia §4 i §10;
- 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowskiego - tereny położone w strefie „B” ochrony uzdrowskiego, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości

**§ 20.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **01KDW i 02KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) w liniach rozgraniczających terenów, dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 10%.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

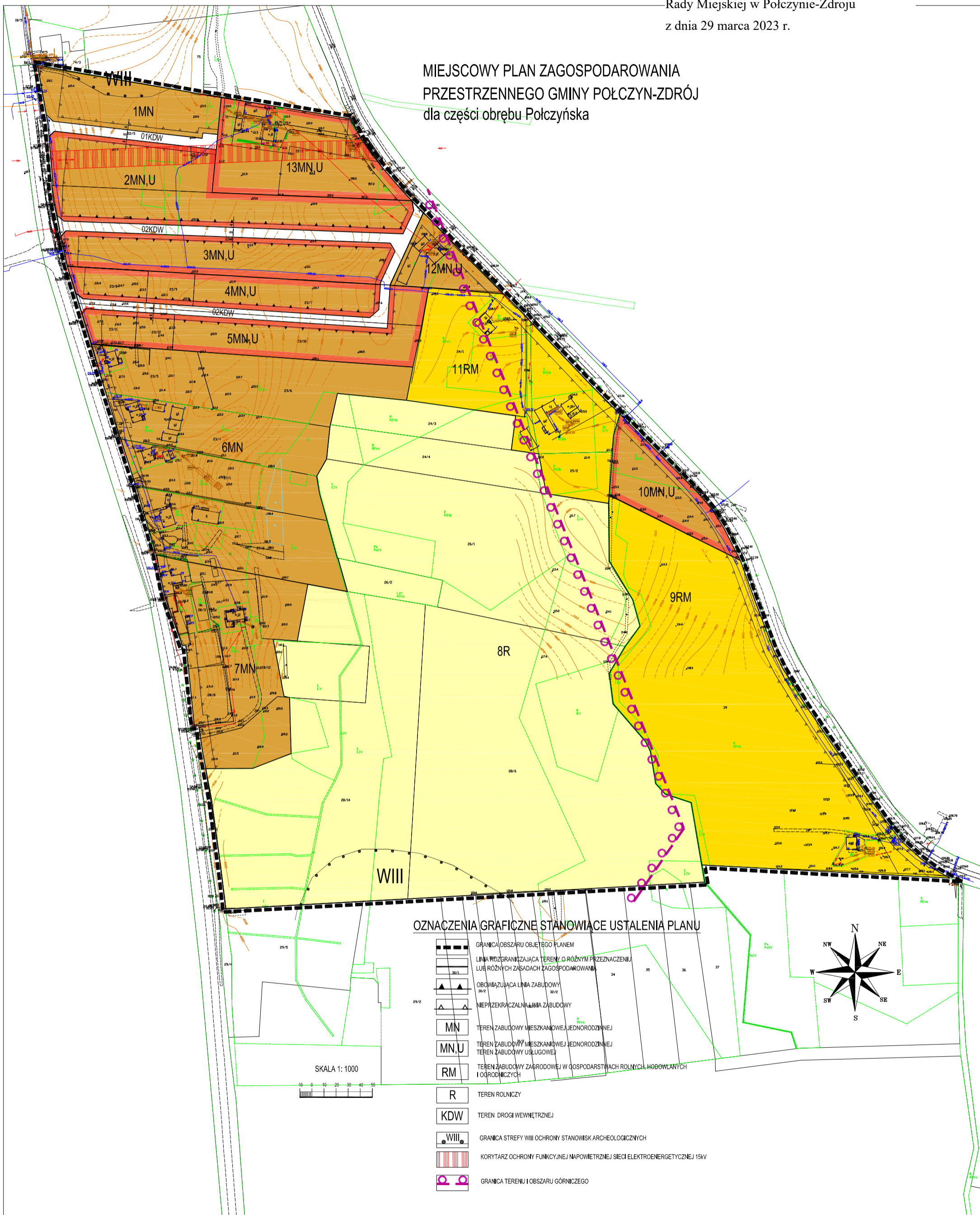
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrz Połczyna-Zdroju.

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













Przewodniczący Rady

**Janusz Podpora**

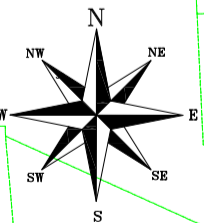
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ dla części obrębu Połczyńska



OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

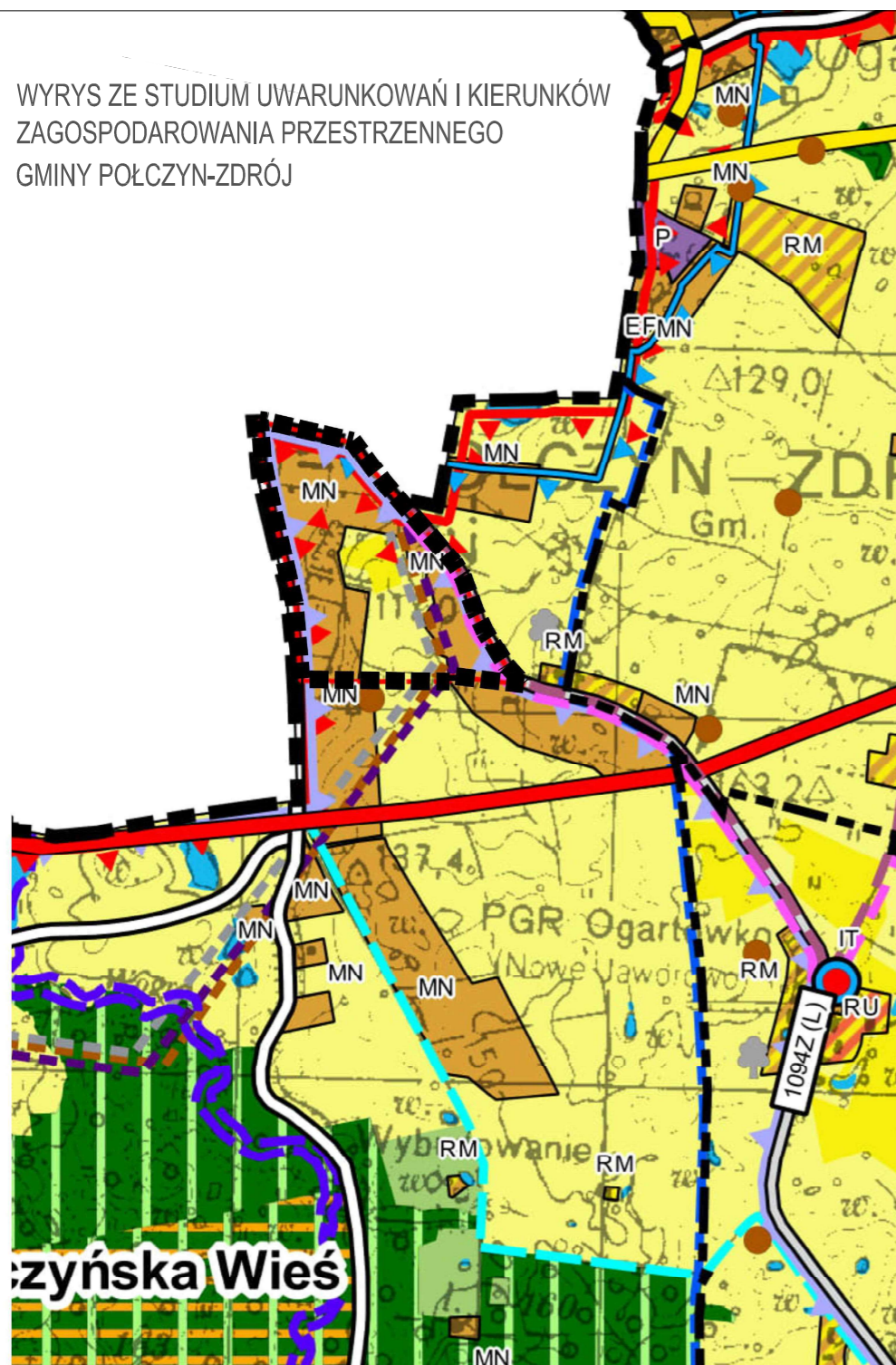
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
-  TEREN ROLNICZY
-  TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  GRANICA STREFY VIII OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV
-  GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO

SKALA 1: 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/712/2023  
 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju  
 z dnia 29 marca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ



**OZNACZENIA**

**OZNACZENIA OGÓLNE**

- GMINA OBSZARU OBJETEGO PLANEM
- GRANICE GMIN
- GRANICA ZMIANY STUDIUM 2021 R.
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN MIEJSCOWY

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- US TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- P TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- PK TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
- RU TERENY ZABUDOWY GOSPODARKI ROLNEJ, SADOWNICZEJ, OGRODNICZEJ I RYBACKIEJ
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC TERENY CMENTARZY
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- EF TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

**KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (I-III)
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I DOLIN RZECZNYCH
- TERENY LEŚNE
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZAŁĄCZENIA
- LASY GLEBOCHRONNE
- LASY GLEBOCHRONNE W STREFACH OCHRONNYCH WOKÓŁ UZDROWISK
- LASY WODOCHRONNE
- LASY WODOCHRONNE W STREFACH OCHRONNYCH WOKÓŁ UZDROWISK
- DRZEWOSTANY NASIENNE WYŁĄCZONE
- OSTOJE ZWIERZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GATUNKOWEJ
- OSTOJE ZWIERZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GATUNKOWEJ W STREFACH OCHRONNYCH WOKÓŁ UZDROWISK
- LASY W STREFACH OCHRONNYCH WOKÓŁ UZDROWISK
- LASY NA POWIERZCHNIACH BADAWCZYCH I DOŚWIADCZALNYCH
- GRANICE REZERWATÓW PRZYRODY
- GRANICE PROPONOWANYCH REZERWATÓW PRZYRODY

- GRANICE UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
  - GRANICE PROPONOWANYCH UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
  - GRANICE PROPONOWANYCH ZESPOŁÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
  - GRANICE DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
  - GRANICA OTULINY DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
  - GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE DRAWSKIE"
  - GRANICE PROPONOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DORZECZE PARSĘTY"
  - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTOJA DRAWSKA"
  - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "JEZIORA CZAPLINECKIE"
  - ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
  - PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
  - GRANICE STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ "A"
  - GRANICE STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ "B"
  - GRANICE STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ "C"
  - UDOKUMENTOWANE ŻŁOŻA KOPALIN
  - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
  - GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
  - GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - STREFA "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - STREFA "K" KRAJOBRAZOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI KONSERWATORSKIEJ
  - STREFA "WI" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - OBIEKTY, OBSZARY I STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**
- DROGI WOJEWÓDZKIE
  - DROGI POWIATOWE
  - DROGI GMINNE
  - MIĘDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA "TYSIĄCA JEZIOR"
  - MIĘDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA "SZLAK SOLNY"
  - STREFY OGRANICZAJĄCE LOTNISKA WOJSKOWEGO ŚWIDWIN - STOŻKOWA
  - STREFY OGRANICZAJĄCE LOTNISKA WOJSKOWEGO ŚWIDWIN - PODEJŚCIA
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
  - ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
  - PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
  - UJĘCIA WODY
  - ZAKŁAD ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW
  - WIEŻA TELEKOMUNIKACYJNA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/712/2023  
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju  
z dnia 29 marca 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Połczynie-Zdroju rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla części obrębu Połczyńska, wpłynęła jedna uwaga, uznana za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia planu uwzględniały jej treść.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/712/2023

Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju

z dnia 29 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój dla części obrębu Połczyńska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje: realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wynika z ustaleń planu.

Miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy  
Połczyn-Zdrój dla części obrębu Połczyńska  
Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**