



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 9 kwietnia 2013 r.

Poz. 1470

UCHWAŁA NR XXXIII/307/2013 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDRÓJU

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębach Popielewko i Popielewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r. Nr 110, poz. 647 z późn. zm.¹⁾) oraz ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. 2011 r. Nr 212, poz. 1263 z późn. zm.²⁾) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.³⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.⁴⁾) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/358/2009 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębach Popielewko i Popielewo, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn-Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/377/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLVI/377/2006 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 1 marca 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXVIII/119/2009 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 20 lipca 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębach Popielewko i Popielewo o powierzchni 159,95 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000:

a) na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 460 i 892.

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875, z 2007 r. Nr 192, poz. 1394, z 2009 r. Nr 31, poz. 206 i Nr 97, poz. 804 oraz z 2010 r. Nr 75, poz. 474 i Nr 130, poz. 871.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

- obowiązujące linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- ciągi piesze, niewydzielone liniami rozgraniczającymi,

b) pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia;

- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru, objętego planem, na 54 tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone kolejnymi numerami od 01 do 54 oraz ich przeznaczenie pod określone grupy funkcji oznaczone literami. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

1) TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:

- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;

2) TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ:

- a) **UT** - tereny usług turystyki,
- b) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;

3) TERENY ZIELENI I WÓD:

- a) **ZL** - tereny lasów,
- b) **ZE** - tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej,
- c) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (jeziora, stawy, kanały);

4) TERENY KOMUNIKACJI:

- a) **KD-D** - tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe,
- b) **KD-X** - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych,
- c) **KDW-X** - tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych,
- d) **KS** - tereny obsługi komunikacji - miejsca postojowe.

2. Na rysunku planu oznaczono symbolami ciągi piesze, niewydzielone liniami rozgraniczającymi.

3. Szczegółowe ustalenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi określono w kartach terenów w § 16.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

1. **Intensywność zabudowy** jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej.

2. **Wysokość zabudowy** - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków (nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej jak maszty telefonii komórkowej):

- wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony od naturalnej warstwiczy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu budynku lub attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy,
- wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. **Linie zabudowy** określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz wykuszy, werand, balkonów i niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię maksymalnie o 1,5 m,

- obowiązująca linia zabudowy, wyznaczona w stosunku do frontowej granicy nieruchomości, oznacza konieczność zlokalizowania minimum 65% frontu budynku w tej linii,
- nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza granicę usytuowania dopuszczanej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych.

4. **Reklamy wielkogabarytowe** - reklamy wolno stojące o powierzchni większej niż 3 m².

5. **Powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Powierzchnia zabudowy dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy zalicza się balkony, loggie, ogrody zimowe. Do powierzchni zabudowy nie zalicza się schodów zewnętrznych, daszków, występów dachowych oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze jak szklarnie, altany.

6. **Powierzchnia biologicznie czynna** - grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.

7. **Dach symetryczny** - rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.

8. **Kalenica** - najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku,

- w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
- w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza.

9. **Kąt nachylenia dachu** - kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść i ogrodów zimowych.

10. **Kondygnacja nadziemna** - kondygnacja definiowana jako nadziemna w przepisach szczególnych.

11. **Wymagania parkingowe** - wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu, sposób.

§ 4. 1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dostosowanie układu planowanej zabudowy do istniejących form przyrodniczych obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem jego walorów krajobrazowych (istniejące jeziora i stawy, lasy, układ dróg z towarzyszącymi im alejami drzew, dolina rzeki Dębnicy);
- 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
- 3) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy regionalnej (nawiązanie do układu zabudowy zagrodowej, kalenicowe usytuowanie budynków, prostokątne rzuty budynków, strome, symetryczne dachy, ograniczona wysokość);
- 4) ogrodzenia - do wysokości 1,7 m, ażurowe, powierzchnia prześwitów części ażurowej co najmniej 30% powierzchni ogrodzenia między słupami. Ustala się stosowanie ogrodzeń bez podmurówki, umożliwiających penetrację wzrokową oraz swobodne przemieszczanie się małych zwierząt. Na całym obszarze opracowania planu wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 5) wyklucza się dachy niesymetryczne.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w kartach terenów w § 16.

§ 5. 1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zagospodarowanie obszaru podporządkowuje się zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
- 2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez zachowanie istniejących terenów najbardziej cennych przyrodniczo oraz przeznaczenie terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod zieleń ekologiczno-krajobrazową;

- 3) ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze, poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu, zachowanie i ochronę terenów leśnych, ograniczenie wyrębu drzew, zachowanie i ochronę istniejących jezior, stawów i oczek wodnych, zakaz zabudowy w dolinie rzeki Dębnicy;
- 4) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 5) obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy oraz jej intensywności w celu minimalizacji konfliktów zabudowy ze środowiskiem przyrodniczym;
- 6) ustala się zachowanie i ochronę historycznej zieleni, w szczególności alei drzew wzdłuż dróg; zakazuje się całkowitego wyrębu drzew na terenach, przeznaczonych pod zabudowę, należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni niskiej i wysokiej;
- 7) realizacja projektowanej zabudowy wymaga wykonania kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej; zabrania się stosowania rozwiązań przejściowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej (szamba, studnie gospodarskie);
- 8) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem systemów drenarskich przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów. Przełożenie istniejącego drenażu nie może naruszyć spójności układu drenażowego terenów przyległych. O zamiarze realizowania inwestycji na terenach występowania drenażu powiadamiać właściwe służby;
- 9) obszar opracowania planu znajduje się w granicach form ochrony przyrody:
 - otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego,
 - Natura 2000 - PLB 320019 - Ostoja Drawska,
 - Natura 2000 - PLH 320007 - Dorzecze Parsęty (część obszaru opracowania planu znajduje się poza tym obszarem - granicę oznaczono na rysunku planu). Obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów szczególnych.

2. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w kartach terenów w § 16.

§ 6. 1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 2) w północnej części obszaru opracowania planu znajduje się historyczny budynek młyna wraz z elektrownią, pochodzący z połowy XIX w. i będący częścią dawnego zespołu dworsko-folwarcznego; obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków i jest zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków;
- 3) ustala się zachowanie przebiegu istniejących dróg, prowadzących od młyna w kierunku południowym oraz południowo-zachodnim wraz z obsadzeniem alejowym, w obrębie historycznego młyna zaleca się odtworzenie nawierzchni brukowej;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić kontynuację tradycji budowlanej miejscowości i regionu w związku z ochroną walorów krajobrazu kulturowego.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 7. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogólnodostępna przestrzeń publiczna na obszarze objętym planem obejmuje:
 - a) ulice dojazdowe 43 KD-D, 44 KD-D i 45 KD-D oraz ciąg pieszo-jezdny 46 KD-X,
 - b) tereny obsługi komunikacji 53 KS oraz 54 KS - miejsca postojowe,
 - c) teren zbiornika retencyjnego przy rzece Dębicy oraz ogólnodostępne tereny zieleni we wschodniej części obszaru opracowania planu;
- 2) na obszarze opracowania planu występuje przestrzeń o charakterze przestrzeni publicznej (ciągi piesze, powierzchnie wolne, zieleń ekologiczno-krajobrazowa, zbiorniki wodne), nie stanowiąca własności publicznej;

- 3) na terenach komunikacji obowiązuje zakaz lokalizacji budowli lub urządzeń mogących powodować zmniejszenie bezpieczeństwa użytkowników lub pogorszenie widoczności;
- 4) w rozwiązaniach przestrzeni ogólnodostępnej należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania szyldów i reklam:

- 1) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynkach muszą być dostosowane do skali i architektury budynku, przy czym pod pojęciem szyldu rozumie się znak, zawierający wyłącznie logo firmowe, nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,6 m² oraz reklamy o powierzchni do 3,0 m², związane z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej; na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
- 3) obowiązuje zakaz pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam;
- 4) reklamy oraz znaki graficzne na markizach oraz parasolach muszą być umieszczone płasko na ich powierzchni, nie mogą świecić oraz wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach komunikacji;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 9. 1. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze opracowania planu obowiązują ograniczenia dla obszarów Natura 2000, wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 2) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - teren opracowania planu nie leży na terenach górniczych;
- 3) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - na obszarze opracowania planu występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu. Wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach winny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) ochrona przed powodzią - na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 10. 1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się scalenia działek.

2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) nowych podziałów geodezyjnych dokonywać liniami prostopadłymi do linii rozgraniczających ulicy; w przypadku, gdy linia rozgraniczająca ulicy ma kształt łuku, nowych podziałów geodezyjnych dokonywać liniami prostopadłymi do stycznej łuku;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek, określone w poszczególnych kartach terenów z dopuszczalną tolerancją do 10% powierzchni minimalnej.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 11. 1. Po stronie północnej obszaru opracowania planu przebiega droga wojewódzka nr 172 Połczyn-Zdrój - Szczecinek. Dojazd do tej drogi z obszaru opracowania planu zapewniony jest przez drogę, prowadzącą od ciągu pieszo-jezdnego 46 KD-X. Od strony południowej sąsiaduje bezpośrednio z obszarem opracowania planu droga powiatowa nr 350, prowadząca od drogi wojewódzkiej nr 172 (Ogartowo) przez Brusno, Kocury i Stare Gonne. Obszar opracowania planu posiada powiązania z drogą powiatową poprzez ulice dojazdowe 43 KD-D oraz 44 KD-D.

2. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:
 - ulice dojazdowe 43 KD-D, 44 KD-D i 45 KD-D,

- ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny 46 KD-X,
- ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne 47 KDW-X, 48 KDW-X, 49 KDW-X, 50 KDW-X, 51 KDW-X oraz 52 KDW-X,
- ciągi piesze niewydzielone liniami rozgraniczającymi,
- ogólnodostępne miejsca postojowe 53 KS oraz 54 KS,

b) parkingi - miejsca postojowe należy projektować na własnym terenie wg wskaźnika:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: min. 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
- hotele, pensjonaty: minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe, dla zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

2) Zasady dotyczące obsługi w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej - konieczna budowa sieci wodociągowej, przebieg sieci należy dostosować do przebiegu projektowanych ulic. Zakazuje się wykonywania studni gospodarskich,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej - konieczna budowa sieci kanalizacji sanitarnej, dostosowanej do przebiegu projektowanych ulic. Zakazuje się rozwiązań tymczasowych w gospodarce ściekowej (szamba bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków),
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo w granicach własnej działki, z ulic i parkingów - po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach, do studni i warstwy przepuszczalnej lub odbiornika,
- d) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa,
- e) gospodarka odpadami - obowiązuje selekcjonowanie z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą; odpady komunalne - wywóz na zorganizowane składowisko odpadów,
- f) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi powinno się odbywać kosztem i staraniem inwestora. W razie potrzeby należy przewidzieć budowę nowych stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- g) telekomunikacja - zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) o zamiarze lokalizowania na obszarze opracowania planu obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m, powiadamiać służby lotnictwa cywilnego,
- i) wszystkie sieci zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających ulic.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 16.

§ 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

§ 13. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 14. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 15. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 16. 1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBREMBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

1) **POWIERZCHNIA** - 3,02 ha;

2) **PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
- b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wyrębu drzew,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zakaz zmiany naturalnego charakteru brzegu zbiornika wodnego,
- d) ustala się zachowanie istniejącej zieleni względnie zagospodarowanie zielenią stref o szerokości 10,0 m wzdłuż ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 43 KD-D oraz 44 KD-D (ustalenie dotyczy odcinka ulicy 44 KD-D, zlokalizowanego wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania planu),
- e) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 44 KD-D, na odcinku wzdłuż północnej granicy terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulic 43 KD-D oraz 44 KD-D, na odcinku wzdłuż zachodniej granicy terenu a także 12,0 m od krawędzi lasu oraz 50,0 m od brzegu zbiornika wodnego 15 WS, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
- d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
- e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyżej położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
- h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
- i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
- j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
- m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
- n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do ulicyjazdowej,
- o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
- p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
- q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,

r) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturo-
wych; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej
skablowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych,

s) na terenie dopuszcza się wydzielenia dla obiektów infrastruktury technicznej,

t) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,

c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

**7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**

a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Ministra Śro-
dowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych
w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów,

b) pozostałe ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 44 KD-D,

b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posado-
wienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-
ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO**

1) POWIERZCHNIA - 4,23 ha;

**2) PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZIN-
NEJ WOLNO STOJĄCEJ**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,

b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę go-
spodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokali-
zacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów
budowlanych,

b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wyciętu
drzew,

c) ustala się zachowanie istniejącej zieleni względnie zagospodarowanie zielenią stref o szerokości 10,0 m
wzdłuż ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 43 KD-D oraz 44 KD-D,

d) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;

**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KUL-
TURY WSPÓŁCZESNEJ**

a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 47 KDW-X, nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulic 43 KD-D oraz 44 KD-D a także w odległości 50,0 m od brzegu zbiornika wodnego 15 WS, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
- d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
- e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyżej położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
- h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
- i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
- j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
- m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
- n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 47 KDW-X,
- o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
- p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
- q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
- r) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej skablowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- s) na terenie dopuszcza się wydzielania dla obiektów infrastruktury technicznej,
- t) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów,
- b) pozostałe ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 47 KDW-X,
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) w obrębie terenu znajdują się obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, projekt budowlany powinien uwzględnić sposób zabezpieczenia.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO****1) POWIERZCHNIA - 4,77 ha;****2) PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
- b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wycięcia drzew,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zakaz zmiany naturalnego charakteru brzegu Jeziora Popielewskiego,
- d) ustala się zachowanie istniejącej zieleni względnie zagospodarowanie zielenią stref o szerokości 10,0 m wzdłuż ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 43 KD-D oraz 44 KD-D,
- e) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 47 KDW-X, nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulic 43 KD-D oraz 44 KD-D a także 50,0 m od brzegu Jeziora Popielewskiego, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,

d) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
- szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,

e) gabaryty budynków gospodarczych:

- wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
- wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,

f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyżej położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,

h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,

i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,

j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),

k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,

l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,

m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,

n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej wewnętrzny ciągu pieszo-jezdnego 47 KDW-X,

o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,

p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,

q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,

r) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej skablowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych,

s) na terenie dopuszcza się wydzielenia dla obiektów infrastruktury technicznej,

t) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCIa) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,

c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów,

b) pozostałe ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) drogi - dojazd z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 47 KDW-X,

b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) w obrębie terenu występuje obszar zagrożony powodzią, oznaczony symbolem na rysunku planu,
- b) w obrębie terenu znajdują się obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, projekt budowlany powinien uwzględnić sposób zabezpieczenia.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO**

- 1) **POWIERZCHNIA** - 5,30 ha;
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
 - b) ustala się zagospodarowanie zielenią stref o szerokości 10,0 m wzdłuż ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 43 KD-D oraz 44 KD-D,
 - c) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszojezdnego 48 KDW-X, nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulic 43 KD-D oraz 44 KD-D a także w odległości 50,0 m od brzegu Jeziora Popielewskiego, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
 - d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
 - e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
 - h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
 - i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
 - j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),

- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
 - l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
 - m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
 - n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej wewnętrzny ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X,
 - o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
 - p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
 - q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
 - r) na terenie dopuszcza się wydzielenia dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - s) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,
 - c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;
- 7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- a) ustalenia - wg § 9;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
- a) drogi - dojazd z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X,
 - b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;
- 9) STAWKA PROCENTOWA**
- 30%;
- 10) INNE ZAPISY**
- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

- 1) **POWIERZCHNIA** - 3,54 ha;
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
 - b) ustala się zakaz zabudowy i zakaz zmiany naturalnego charakteru brzegu zbiornika wodnego 17 WS,
 - c) ustala się zagospodarowanie zielenią strefy o szerokości 10,0 m wzdłuż ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 43 KD-D,
 - d) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X, nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D a także w odległości 50,0 m od brzegu zbiornika wodnego 17 WS, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
- d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
- e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
- h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
- i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
- j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
- m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
- n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X,
- o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
- p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
- q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
- r) na terenie dopuszcza się wydzielania dla obiektów infrastruktury technicznej,
- s) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X,
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 06**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO****1) POWIERZCHNIA - 3,40 ha;****2) PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wyrębu drzew,
c) ustala się zachowanie istniejącej zieleni względnie zagospodarowanie zielenią strefy o szerokości 10,0 m wzdłuż ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 43 KD-D,
d) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 45 KD-D, nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
b) powierzchnia zabudowy:
- do 10% powierzchni działki,
c) intensywność zabudowy:
- do 0,2,
d) gabaryty budynków mieszkalnych:
- wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
e) gabaryty budynków gospodarczych:
- wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,

- m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
- n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do ulicy dojazdowej 45 KD-D,
- o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
- p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
- q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
- r) na terenie dopuszcza się wydzielenia dla obiektów infrastruktury technicznej,
- s) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 45 KD-D,
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

1) POWIERZCHNIA - 1,88 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
- b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wyrębu drzew,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zakaz utwardzania brzegu zbiornika wodnego 18 WS elementami betonowymi,
- d) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 45 KD-D, nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 12,0 m od krawędzi lasu oraz 50,0 m od brzegu zbiornika wodnego 18 WS, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
 - d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
 - e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyżej położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
 - h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
 - i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
 - j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
 - k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
 - l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
 - m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
 - n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do ulicy dojazdowej 45 KD-D,
 - o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
 - p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
 - q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
 - r) na terenie dopuszcza się wydzielenia dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - s) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,
 - c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;
- 7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- a) ustalenia - wg § 9;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
- a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 45 KD-D,
 - b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;
- 9) STAWKA PROCENTOWA**
- 30%;
- 10) INNE ZAPISY**
- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych; w razie konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, projekt budowlany powinien uwzględnić sposób zabezpieczenia.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 08**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO**

- 1) **POWIERZCHNIA** - 4,89 ha;
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się funkcję usługową - wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczą i garażową jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
 - b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wyrębu drzew,
 - c) ustala się zakaz zabudowy i zakaz utwardzania brzegów zbiornika wodnego 18 WS elementami betonowymi,
 - d) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 49 KDW-X (w odległości 7,5 m od linii rozgraniczającej w obrębie placu do zawracania), nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 12,0 m od krawędzi lasu oraz 50,0 m od brzegu zbiornika wodnego 18 WS, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
 - d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
 - e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższej położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
 - h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
 - i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
 - j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
 - k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
 - l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
 - m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,

- n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego na działkach przylegających do ulicy dojazdowej 43 KD-D kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej tej ulicy, na działkach przylegających do wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 49 KDW-X kalenicą główną równoległą do jego linii rozgraniczającej,
- o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
- p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
- q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
- r) na terenie dopuszcza się wydzielenia dla obiektów infrastruktury technicznej,
- s) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 43 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 49 KDW-X,
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) w obrębie terenu znajdują się obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych - przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, projekt budowlany powinien uwzględnić sposób zabezpieczenia.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

1) POWIERZCHNIA - 1,62 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków, zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, niezwiązanych z posadowieniem obiektów budowlanych,
- b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew, zakazuje się całkowitego wyrębu drzew,
- c) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 50 KDW-X (w odległości 7,5 m od linii rozgraniczającej w obrębie placu do zawracania) oraz w odległości 12,0 m od krawędzi lasu i 50,0 m od brzegu zbiornika wodnego 18 WS, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
- d) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej - do 25,0 m,
- e) gabaryty budynków gospodarczych:
 - wysokość zabudowy - do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna; w przypadku sytuowania budynku na terenie o spadku powyżej 5% dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - wymiar dłuższego boku budynków - do 25,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) maksymalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku - 0,6 m,
- h) rodzaje dachów - symetryczne, strome, dwuspadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
- i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
- j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
- m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki,
- n) ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 50 KDW-X; ustalenie nie dotyczy działki, znajdującej się w południowej części terenu oraz działki dostępnej z czołowego odcinka placu do zawracania,
- o) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące,
- p) układ zabudowy na działce powinien nawiązywać do historycznego układu zabudowy zagrodowej, charakterystycznej dla okolicznych wsi,
- q) budynki, znajdujące się w obrębie jednej działki budowlanej, powinny harmonizować pod względem formy architektonicznej, kolorystyki, doboru materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,
- r) na terenie dopuszcza się wydzielania dla obiektów infrastruktury technicznej,
- s) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 3500 m²; ustalenie nie dotyczy ew. wydzielen dla obiektów infrastruktury technicznej,
- b) adaptuje się działkę o powierzchni mniejszej, niż ustalona minimalna, istniejącą w momencie wejścia w życie planu,
- c) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m (ustalenie nie dotyczy działki dostępnej z czołowego odcinka placu do zawracania),
- d) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 50 KDW-X, do działki wydzielonej przed wejściem w życie planu i znajdującej się w południowej części terenu dopuszcza się dojazd z drogi, biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (poza obszarem opracowania planu),
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 10**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN - ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO****1) POWIERZCHNIA - 5,17 ha;****2) PRZEZNACZENIE TERENU UT, US - TEREN USŁUG TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki - hotele, pensjonaty,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące funkcji usług turystyki (gabinety odnowy biologicznej, gastronomia, drobny handel), terenowe urządzenia sportu i rekreacji, zabudowa gospodarcza i garażowa,
- c) adaptuje się, istniejący na terenie, historyczny budynek dawnego młyna (nieużytkowany); dla powyższego budynku dopuszcza się funkcję magazynową;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności ochronę istniejących skarp,
- b) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu, w szczególności alei drzew wzdłuż drogi, prowadzącej do historycznego budynku młyna oraz uzupełnienie go zielenią niską i wysoką, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- c) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych,
- d) odprowadzane wody muszą spełniać obowiązujące normy,
- e) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 4, 6, 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) na terenie znajduje się historyczny budynek dawnego młyna; dopuszcza się przebudowę powyższego obiektu, pod warunkiem zachowania jego gabarytów oraz odtworzenia elewacji. Zakazuje się wprowadzania zmian w wyglądzie elewacji, w szczególności zamurowywania oraz zmiany formatów otworów okiennych i drzwiowych, zmiany ich usytuowania, usuwania detalu architektonicznego a także ocieplania od zewnątrz oraz tynkowania elewacji,
- b) w przypadku zdarzeń losowych lub stwierdzenia złego stanu technicznego powyższego budynku, po twierdzonego ekspertyzą osoby uprawnionej, rozbiórkę obiektu poprzedzić inwentaryzacją pomiarową i fotograficzną do celów dokumentacyjnych,
- c) wszelkie działania budowlane, dotyczące zewnętrznej postaci powyższego budynku oraz budowy nowych obiektów w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) pozostałe ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 3, 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - bezpośrednio na linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 46 KD-X, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 44 KD-D a także w odległości 12,0 m od granicy lasu, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- b) zabudowę na terenie realizować na podstawie projektu, opracowanego dla całego terenu,

- c) zabudowę, realizowaną w miejscu lub w sąsiedztwie historycznego budynku, kształtować ze szczególną dbałością o formę architektoniczną, dobór materiałów oraz kolorystykę,
- d) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy:
 - nie ustala się,
- f) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 13,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej: ustala się konieczność rozczłonkowania bryły na części o szerokości elewacji nieprzekraczającej 30,0 m,
- g) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- h) rodzaje dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
- i) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
- j) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązów, czerwieni),
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- l) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
- m) usytuowanie budynków - nie ustala się,
- n) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80% powierzchni działki,
- o) na terenie ustala się ciąg pieszy, zlokalizowany w miejscu drogi, prowadzącej w kierunku historycznego młyna, oznaczony symbolem na rysunku planu,
- p) do ukształtowania powierzchni utwardzonych stosować materiały przepuszczalne (kostka brukowa),
- q) na terenie dopuszcza się lokalizację boisk oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, różne formy małej architektury oraz innych urządzeń terenowych dla obsługi rekreacji, plac zabaw dla dzieci, zieleń, ciągi pieszo-jezdne oraz przejścia piesze,
- r) na terenie należy zapewnić możliwość dojazdu do terenu 21 ZL,
- s) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej skablowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- t) na terenie dopuszcza się wydzielania dla obiektów infrastruktury technicznej,
- u) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 18000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów,
- b) pozostałe ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 43 KD-D, z ulicy dojazdowej 44 KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 46 KD-X,
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) północna część terenu znajduje się w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu. Projektowanie i realizacja inwestycji z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień lub powodzi,
- b) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 11**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO****1) POWIERZCHNIA** - 5,96 ha;**2) PRZEZNACZENIE TERENU UT, US - TEREN USŁUG TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące (gastronomia, drobny handel), zabudowa gospodarcza i garażowa;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu,
- b) zaleca się zagospodarowanie powierzchni wolnych zielenią, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- c) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych,
- d) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy,
- e) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 4, 8, 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4, 5;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) ustala się sytuowanie budynków oraz zagospodarowanie terenu według koncepcji opracowanej dla całego terenu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 44 KD-D, w odległości 46,0 m od linii rozgraniczającej drogi, biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu oraz w odległości 50,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X, w miejscach, oznaczonych na rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy:
 - do 0,2,
- e) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy - do 10,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej: ustala się konieczność rozczłonkowania bryły na części o szerokości elewacji nieprzekraczającej 30,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) rodzaje dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn,
- h) nachylenie połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu - 40° - 45°,
- i) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni),
- j) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- k) kolorystyka elewacji - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu,
- l) budynki, lokalizowane wzdłuż ulicy dojazdowej 44 KD-D należy sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej tej ulicy,

- m) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni terenu,
- n) na terenie ustala się lokalizację boisk oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placu zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne oraz ciągi piesze,
- o) do ukształtowania ciągów pieszo-jezdných oraz ciągów pieszych stosować materiały przepuszczalne (kostka brukowa),
- p) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej skablowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- q) na terenie dopuszcza się wydzielienia dla obiektów infrastruktury technicznej,
- r) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 5 oraz § 7 ust. 2, p. 1, 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - 25000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów,
- b) pozostałe ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 44 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X,
- b) wymagania parkingowe - na własnym terenie wg § 11 ust. 2, p. 1 b,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu i sposób posadowienia budynków dostosować do warunków gruntowych.

12. KARTA TERENÓW O NUMERACH 12, 13, 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

- 1) **POWIERZCHNIA** - 0,86 ha, 2,79 ha i 1,13 ha;
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENÓW US, ZE - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) w maksymalnym stopniu zachować i chronić istniejącą zielenią niską i wysoką,
 - c) pozostałe zasady - wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 3, 6, 8, 9;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
 - a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - b) na terenach ustala się lokalizowanie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, dopuszcza się przejścia piesze,
 - c) na terenie 12 US,ZE ustala się lokalizację ciągu pieszego o szerokości 3,0 m, w miejscu oznaczonym na rysunku planu; nawierzchnię ciągu pieszego kształtować jako nawierzchnię gruntową stabilizowaną,
 - d) pozostałe powierzchnie należy pozostawić jako tereny zieleni, przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych (zieleni ekologiczno-krajobrazowa),

- e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni poszczególnych terenów,
- f) pozostałe zasady - wg § 4 ust. 1, p. 4 oraz § 7 ust. 2, p. 2, 3, 4, 6;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki - nie ustala się,
- b) minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się,
- c) pozostałe warunki - wg § 10 ust. 2;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd do terenu 12 US, ZE z ulic dojazdowych 43 KD-D oraz 45 KD-D, do terenu 13 US, ZE z ulicy dojazdowej 43 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 52 KDW-X, do terenu 14 US, ZE z ulicy dojazdowej 44 KD-D,
- b) wymagania parkingowe - nie ustala się,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg ustaleń w § 11 ust. 2, p. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenów;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30%;

10) INNE ZAPISY

- a) część terenu 14 US, ZE znajduje się w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu. Projektowanie i realizacja inwestycji z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 15, 16, 17, 18

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

- 1) **POWIERZCHNIA** - 0,57 ha, 5,95 ha, 3,15 ha, 7,79 ha;
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENÓW WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących zbiorników wodnych poprzez utrzymanie ich w stanie naturalnym oraz zakaz zmiany przebiegu linii brzegowych,
 - b) zakazuje się zabudowy brzegów zbiorników wodnych,
 - c) zakazuje się zmiany naturalnego charakteru zbiorników wodnych 15 WS, 16 WS i 17 WS, poprzez np. utwardzanie brzegów, lokalizację kąpielisk,
 - d) dopuszcza się utwardzanie brzegów zbiornika 18 WS elementami naturalnymi,
 - e) ustala się ustabilizowanie zwierciadła wody w zbiorniku 18 WS na stałym poziomie;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
 - a) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) nie dotyczy;
- 7) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
 - a) ustalenia - wg § 9;
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
 - a) nie dotyczy;
- 9) **STAWKA PROCENTOWA**
 - 10%;

10) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 19**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO**

1) **POWIERZCHNIA** - 0,10 ha;

2) **PRZEZNACZENIE TERENU WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - KANAŁ RZeki DĘBNICY**

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

a) ustala się zakaz zmiany przebiegu kanału,

b) obowiązuje ochrona istniejących skarp;

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

a) ustala się zachowanie i ochronę historycznych urządzeń, piętrzących wodę, związanych z funkcjonowaniem dawnego młyna,

b) pozostałe ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;

5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się przeprawy w postaci mostków dla pieszych w miejscach planowanych ciągów pieszych,

c) do ukształtowania mostków preferowane jest zastosowanie materiałów naturalnych jak drewno, kamień etc.,

d) wszystkie planowane inwestycje w obrębie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu prowadzić z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych;

6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

a) nie dotyczy;

7) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

a) ustalenia - wg § 9;

8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

a) nie ustala się;

9) **STAWKA PROCENTOWA**

- 0%;

10) INNE ZAPISY

a) teren znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym symbolem graficznym na rysunku planu. Projektowanie i realizacja inwestycji z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 20 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

1) **POWIERZCHNIA** - 47,08 ha;

2) **PRZEZNACZENIE TERENU WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ZBIORNIK WODNY PRZY RZECIE DĘBNICY**

a) przeznaczenie podstawowe: zbiornik retencyjny oraz o funkcji rekreacyjnej;

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

a) lokalizacja zbiornika retencyjnego w naturalnym obniżeniu terenu, z wykorzystaniem obszarów zalanych wodą, przed wykonaniem melioracji,

b) zbiornik retencyjny oddzielony wałem ziemnym od rzeki Dębnicy, ustala się utrzymanie parametrów koryta rzeki,

c) zakazuje się wykonywania przekształceń powierzchni terenu, niezwiązanych z budową zbiornika retencyjnego oraz jego funkcjonowaniem,

- d) stosować urządzenia hydrotechniczne o parametrach, gwarantujących zachowanie stwierdzonych przepływów w rzece Dębnicy,
- e) okresowe napełnianie i opróżnianie zbiornika retencyjnego (upustem dennym) nie może powodować zmian przepływów w rzece Dębnicy wpływających na pogorszenie warunków bytowania ichtiofauny,
- f) budowle piętrzące wodę zaopatrzyć w przepławki dla ryb,
- g) brzegi zbiornika retencyjnego umacniać materiałami naturalnymi,
- h) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 1;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizowania budowli i urządzeń, służących funkcjonowaniu zbiornika retencyjnego,
- b) zbiornik retencyjny, oddzielony od rzeki Dębnicy wałem ziemnym, usytuowanym w miejscu istniejącego obwałowania lewego brzegu rzeki,
- c) dopuszcza się lokalizację pomostów rekreacyjnych i miejsc postojowych dla kajaków,
- d) na wale ziemnym, oddzielającym zbiornik retencyjny od rzeki Dębnicy, dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową oraz zadaszone punkty widokowe,
- e) do zbiornika retencyjnego zapewnić dojazdy eksploatacyjne, z wykorzystaniem w pierwszej kolejności istniejących dróg gruntowych,
- f) ustala się zakaz grodzenia terenu,
- g) na terenie nie dopuszcza się lokalizacji reklam;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie dotyczy;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd z ulicy dojazdowej 45 KD-D, przez teren 42 ZE oraz z drogi gruntowej, biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (częściowo poza obszarem opracowania planu);

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%;

10) INNE ZAPISY

16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

- 1) **POWIERZCHNIA** - 0,07 ha, 0,20 ha, 0,54 ha, 1,44 ha, 2,32 ha, 8,31 ha, 0,27 ha, 0,50 ha, 0,06 ha, 0,33 ha, 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ZL - TERENY LASÓW

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) obowiązuje zachowanie naturalnego ukształtowania terenu,
- b) obowiązuje ochrona drzewostanu z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- b) na terenach dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchni gruntowej,
- c) pozostałe zasady zagospodarowania wg § 7 ust. 2, p. 7;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) nie dotyczy;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

a) części terenów 23 ZL, 26 ZL oraz 27 ZL znajdują się w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady, określone w § 9 ust. 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) drogi - dojazd: do terenu 21 ZL poprzez teren 10 UT,US, do terenu 22 ZL z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 51 KDW-X, do terenu 23 ZL z ulicy dojazdowej 43 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 51 KDW-X, do terenu 24 ZL z wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi 49 KDW-X oraz 52 KDW-X, do terenu 25 ZL z ulicy dojazdowej 43 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 50 KDW-X, do terenu 26 ZL z drogi, biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (poza obszarem opracowania), do terenu 27 ZL z ulicy dojazdowej 45 KD-D, do terenów 28 ZL, 29 ZL, 30 ZL oraz 31 ZL z drogi biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (częściowo poza obszarem opracowania planu),

b) wymagania parkingowe - na terenach obowiązuje zakaz parkowania,

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg § 11 ust. 2, p. 2, w dostosowaniu do specyfiki terenów;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%;

10) INNE ZAPISY

a) część terenu 21 ZL znajduje się w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu.

17. KARTA TERENÓW O NUMERACH 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO**

1) **POWIERZCHNIA** - 0,10 ha, 0,13 ha, 0,82 ha, 1,27 ha, 0,97 ha, 3,23 ha, 0,59 ha, 1,59 ha, 1,33 ha, 4,01 ha, 10,93 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ZE - TERENY ZIELENI EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWEJ

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, niewymagające urządzeń i stałej pielęgnacji (tereny zadrzewień i zarośli, muraw, torfowisk, cieków i oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe i półnaturalne łąki i pastwiska);

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) na terenach 32 ZE, 33 ZE, 34 ZE, 35 ZE, 36 ZE, 37 ZE, 38 ZE, 39 ZE, 40 ZE, 41 ZE ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz zachowanie wszystkich istniejących elementów sieci hydrograficznej (jak: rowy, ciek i oczka wodne),

b) na terenie 42 ZE dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, polegającą na wykonaniu skarp, związanych z budową zbiornika retencyjnego przy rzece Dębnicy; skarpy należy zagospodarować zielenią,

c) na terenach 38 ZE oraz 42 ZE ustala się zachowanie istniejących zagłębień terenu z zielenią,

d) ustala się w możliwie maksymalnym stopniu zachowanie i ochronę istniejącej zieleni niskiej i wysokiej,

e) na terenie 42 ZE podlega szczególnej ochronie biologiczna otulina ciek wodny (rzeki Dębnicy) oraz projektowanego zbiornika retencyjnego, zadrzewienia i zakrzewienia oraz zbiorowiska łąkowe, stanowiące ciągłość i powiązania systemu terenów zielonych;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

b) na terenach 37 ZE oraz 39 ZE ustala się lokalizację ciągów pieszych o szerokości minimum 2,0 m, w miejscach oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu; nawierzchnię ciągów pieszych kształtować jako nawierzchnię gruntową stabilizowaną,

- c) na terenie 42 ZE ustala się lokalizację dojazdów eksploatacyjnych do zbiornika retencyjnego przy rzece Dębnicy (teren 20 WS),
- d) na terenach dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych (nieoznaczonych na rysunku planu) oraz elementów małej architektury jak ławki, altany,
- e) pozostałe zasady zagospodarowania wg § 7 ust. 1, p. 7;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie ustala się;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) część terenu 37 ZE znajduje się w obrębie obszaru potencjalnie narażonego na osuwanie się mas ziemnych - obowiązują zasady określone w § 9 ust. 4,
- b) pozostałe ustalenia - wg § 9 w dostosowaniu do specyfiki terenów;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi - dojazd do terenów 32 ZE oraz 33 ZE z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 51 KDW-X, do terenu 34 ZE z ulicy dojazdowej 44 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 51 KDW-X, do terenu 35 ZE z ulicy dojazdowej 43 KD-D oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 51 KDW-X, do terenu 36 ZE z ulicy dojazdowej 44 KD-D, do terenu 37 ZE z ulic dojazdowych 43 KD-D oraz 44 KD-D, do terenu 38 ZE z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X, do terenu 39 ZE z ulicy dojazdowej 43 KD-D, z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X oraz z drogi biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (poza obszarem opracowania planu), do terenu 40 ZE z ulicy dojazdowej 43 KD-D oraz z wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych 49 KDW-X i 52 KDW-X, do terenu 41 ZE z ulic dojazdowych 43 KD-D oraz 45 KD-D, do terenu 42 ZE z ulicy dojazdowej 45 KD-D oraz z drogi gruntowej biegnącej wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (częściowo poza obszarem opracowania planu),
- b) wymagania parkingowe - na terenach obowiązuje zakaz parkowania,
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną - wg § 11 ust. 2, p. 2, w dostosowaniu do specyfiki terenów;

9) STAWKA PROCENTOWA

- dla terenów będących własnością prywatną - 10%,
- dla terenów będących własnością Skarbu Państwa - 0%;

10) INNE ZAPISY

- a) część terenu 37 ZE znajduje się w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu. Projektowanie i realizacja inwestycji z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 43, 44 i 45

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO, KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC

- 1) **POWIERZCHNIA** - 2,13 ha, 1,29 ha, 0,99 ha;
- 2) **ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM KD-D** - ulica dojazdowa
- 3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - teren 43 KD-D - 16,0 m,
 - teren 44 KD-D - 10,0 m,
 - teren 45 KD-D - 10,0 m;
- 4) **PARKINGI**
 - a) nie ustala się;
- 5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się bezwzględne zachowanie i ochronę istniejących alei drzew,
 - b) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 8;

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 3, 4;

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) szerokość jezdni - 6,0 m,

b) ulice o nawierzchni gruntowej stabilizowanej,

c) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni odcinków ulicy 43 KD-D oraz ulicy 44 KD-D, sąsiadujących z terenem 10 UT,US, ukształtowanie nawierzchni z materiałów przepuszczalnych (kostka brukowa);

8) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

a) ustalenia - wg § 9;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 2 c;

10) STAWKA PROCENTOWA

- 0%;

11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 46**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO, KARTA TERENU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

1) **POWIERZCHNIA** - 0,09 ha;

2) **TEREN KOMUNIKACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM KD-X** - ciąg pieszo-jezdny jednoprzestrzenny

3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- 8,0 m;

4) **PARKINGI**

a) nie ustala się;

5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

a) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń,

b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy,

c) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 6, 8;

6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 3, 4;

7) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) zagospodarowanie terenu jako ulica jednoprzestrzenna,

b) ukształtowanie nawierzchni z materiałów przepuszczalnych (kostka brukowa);

8) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

a) ustalenia - wg § 9;

9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustalenia wg § 11 ust. 2 p. 2 c;

10) **STAWKA PROCENTOWA**

- 0%;

11) **INNE ZAPISY**

a) północna część terenu znajduje się w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu. Projektowanie i realizacja inwestycji z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi,

b) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu.

20. KARTA TERENÓW O NUMERACH 47, 48**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO, KARTA TERENU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

- 1) **POWIERZCHNIA** - 0,49 ha i 1,04 ha;
- 2) **TEREN KOMUNIKACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM KDW-X** - wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny
- 3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - a) 10,0 m,
 - b) na terenie 47 KDW-X przewiduje się poszerzenie do szerokości 12,5 m, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, w celu umożliwienia zawracania pojazdów,
 - c) południowy odcinek wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 48 KDW-X zakończony jest placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 4) **PARKINGI**
 - a) nie ustala się;
- 5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 6, 8;
- 6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;
- 7) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
 - a) ciąg pieszo-jezdny jednoprzestrzenny o szerokości min. 5,5 m,
 - b) ukształtowanie nawierzchni jako nawierzchnia gruntowa stabilizowana,
 - c) powierzchnie, pozostałe po wydzieleniu ciągów pieszo-jezdnych, zagospodarować zielenią;
- 8) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
 - a) ustalenia - wg § 9;
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustalenia wg § 11 ust. 2 p. 2 c;
- 10) **STAWKA PROCENTOWA**
 - 10%;
- 11) **INNE ZAPISY**
 - a) nie ustala się.

21. KARTA TERENÓW O NUMERACH 49, 50**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO, KARTA TERENU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

- 1) **POWIERZCHNIA** - 0,31 ha i 0,36 ha;
- 2) **TEREN KOMUNIKACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM KDW-X** - wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania
- 3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - a) 10,0 m,
 - b) plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 4) **PARKINGI**
 - a) nie ustala się;
- 5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 6, 8;
- 6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) ciąg pieszo-jezdny jednoprzestrzenny o szerokości min. 5,5 m,
- b) ukształtowanie nawierzchni jako nawierzchnia gruntowa stabilizowana,
- c) powierzchnie, pozostałe po wydzieleniu ciągów pieszo-jezdnych, zagospodarować zielenią;

8) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustalenia wg § 11 ust. 2 p. 2 c;

10) STAWKA PROCENTOWA

- 10%;

11) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.

22. KARTA TERENÓW O NUMERACH 51, 52**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBREBACH POPIELEWKO I POPIELEWO, KARTA TERENU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI****1) POWIERZCHNIA - 0,39 ha i 0,30 ha;****2) TEREN KOMUNIKACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM KDW-X - wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny****3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- a) 10,0 m;

4) PARKINGI

- a) nie ustala się;

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 6, 8;

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) ciąg pieszo-jezdny jednoprzestrzenny o szerokości min. 5,0 m,
- b) ukształtowanie nawierzchni jako nawierzchnia gruntowa stabilizowana,
- c) powierzchnie, pozostałe po wydzieleniu ciągów pieszo-jezdnych, zagospodarować zielenią;

8) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustalenia wg § 11 ust. 2 p. 2 c;

10) STAWKA PROCENTOWA

- 10%;

11) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.

23. KARTA TERENÓW O NUMERACH 53, 54**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYŃ-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBREBACH POPIELEWKO I POPIELEWO****1) POWIERZCHNIA - 0,06 ha i 0,06 ha;****2) PRZEZNACZENIE TERENÓW KS - tereny obsługi komunikacji - miejsca postojowe;****3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- 17,0 m;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń,
- b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy,
- c) pozostałe ustalenia - wg § ust. 1, p. 6, 8;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia - wg § 6 ust. 1, p. 4;

6) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) miejsca postojowe sytuować w dwóch rzędach, na terenie 53 KS osią prostopadle do osi ulicy dojazdowej 43 KD-D, na terenie 54 KS osią prostopadle do osi ulicy dojazdowej 44 KD-D,
- b) ukształtowanie nawierzchni miejsc postojowych jako nawierzchni gruntowej stabilizowanej, dopuszcza się utwardzenie kostką betonową;

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia - wg § 9;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 2 c;

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%;

10) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna-Zdroju.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego a także, wraz z częścią graficzną na stronie internetowej gminy.

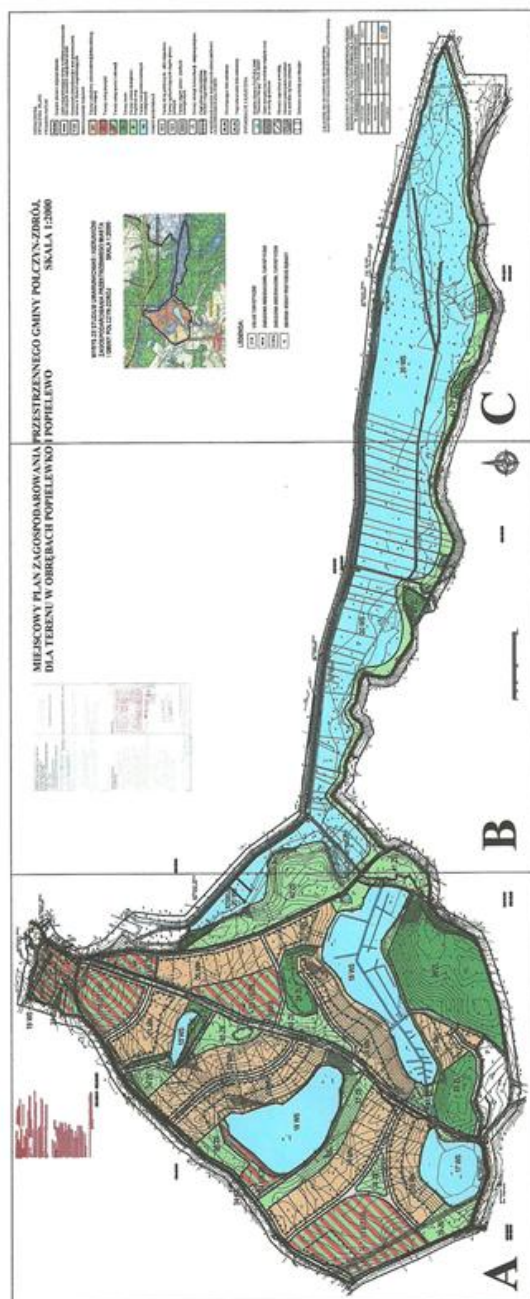
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

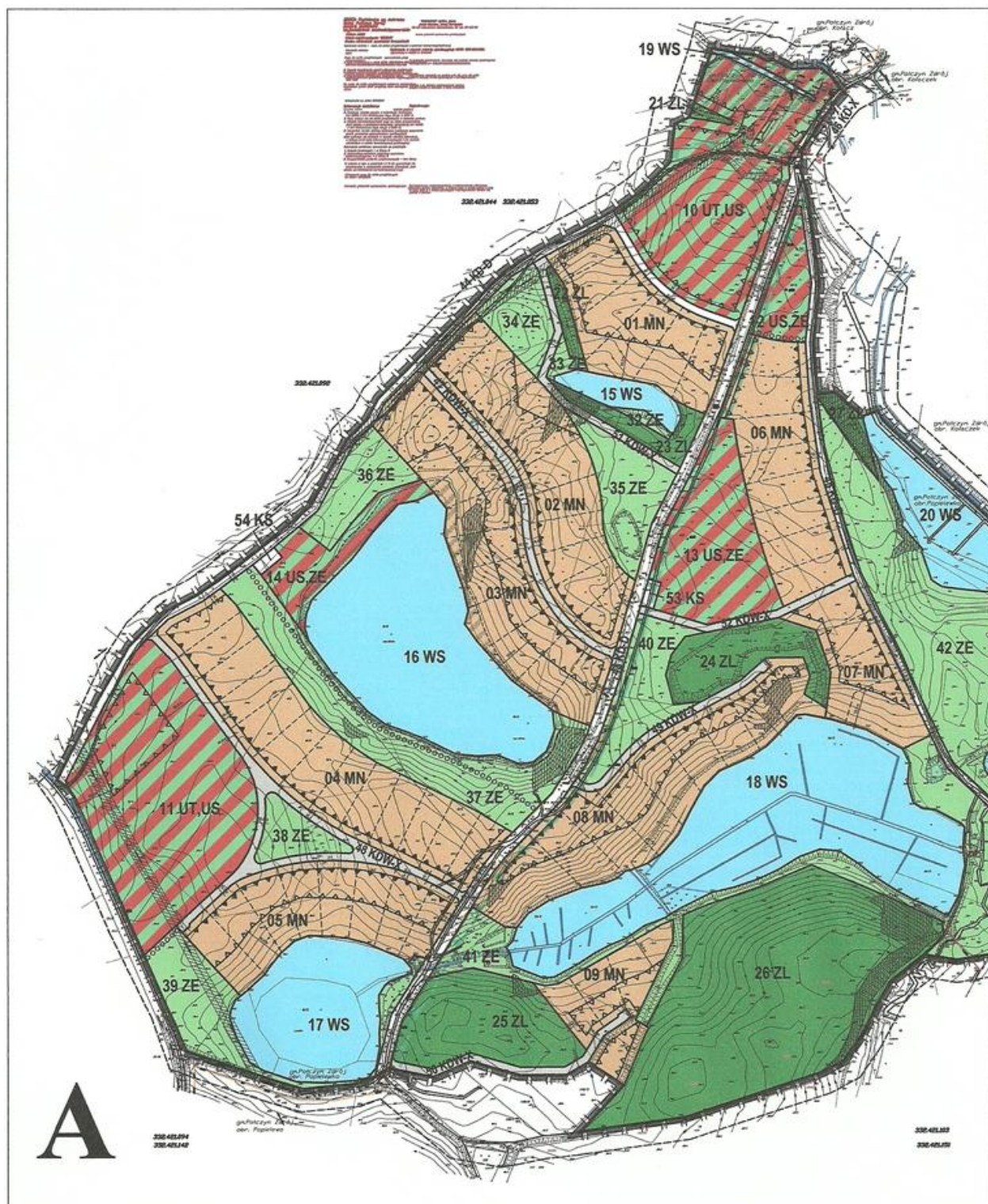
Przewodniczący Rady

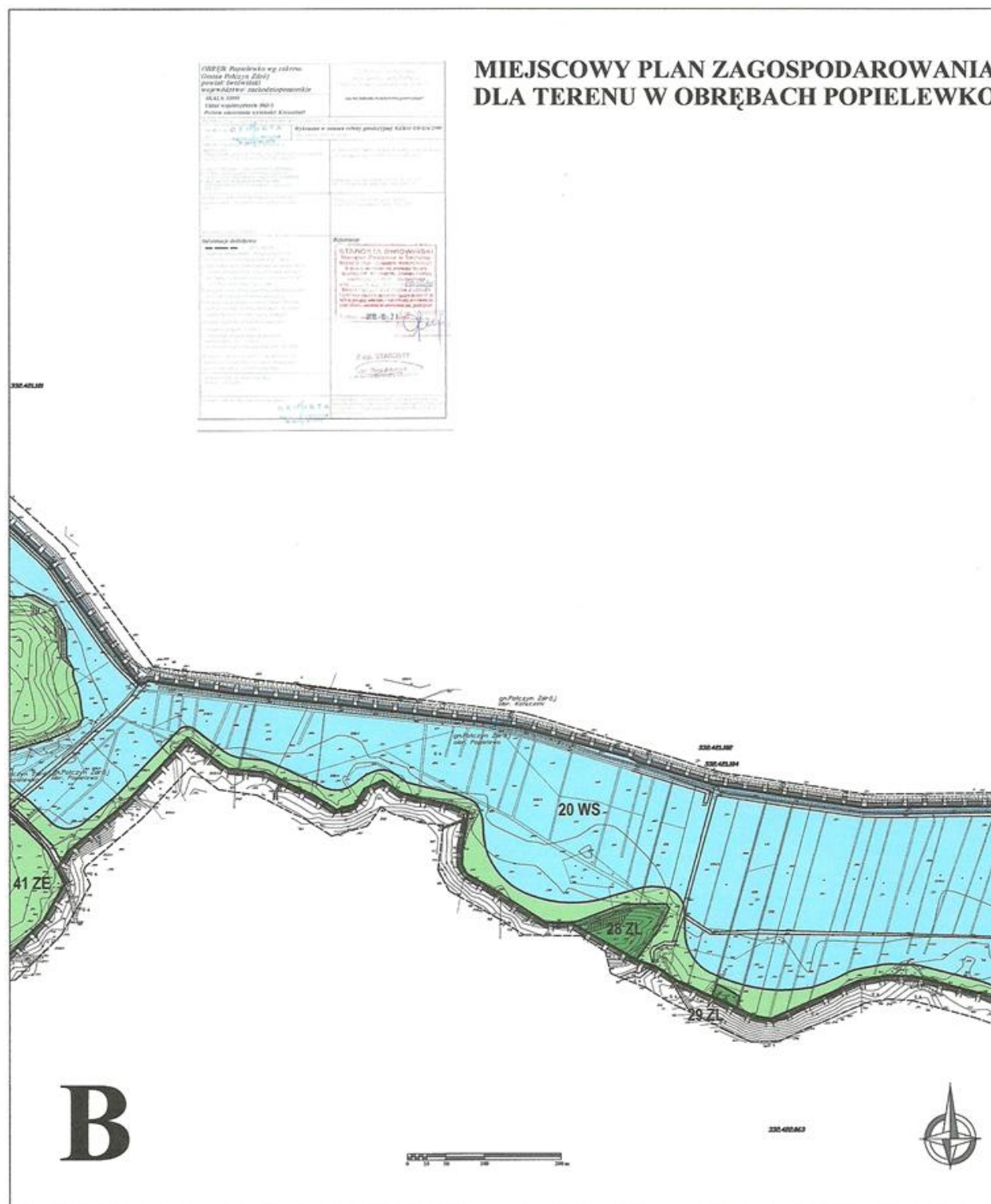
Franciszek Pilip

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/307/2013
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rysunek planu







PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, I POPIELEWO

SKALA 1:2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ SKALA 1:20000



LEGENDA:

UT 44	USŁUGI TURYSTYCZNE
MN 45	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, TURYSTYCZNA
UT, MN 45	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, TURYSTYCZNA
42	ZBIÓRNIK WODNY PRZY RZECIE DĘBNICY

OZNACZENIA USTALENIA PLANU USTALENIA OGÓLNE

---	Granice obszaru objętego planem
---	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
15 WS	Oznaczenie identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej
UT	Tereny usług turystyki
US	Tereny usług sportu i rekreacji
ZL	Tereny lasów
ZE	Tereny zieleni ekologicznej - krajobrazowej
WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

TERENY KOMUNIKACJI

KD-0	Tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe
KD-X	Tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - jordanych
KD-W-X	Tereny ciągów pieszo - jordanych wewnętrznych
K3	Tereny obsługi komunikacji - miejsca postojowe
0000	Ciągi piesze niewydzielone liniami rozgraniczającymi

WYRÓŻNIONE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

---	Obowiązujące linie zabudowy
---	Nieprzekraczalne linie zabudowy

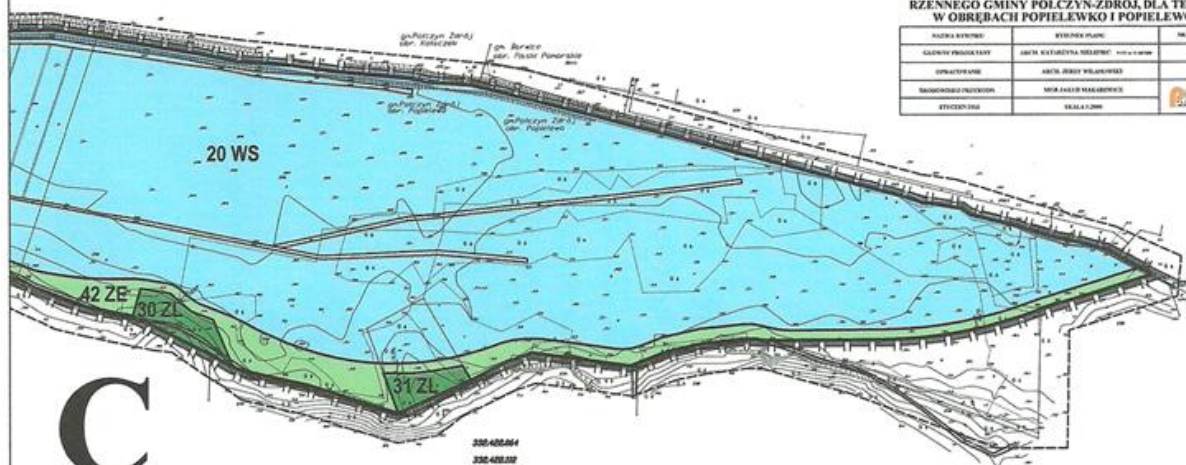
INFORMACJE I ZALECENIA

---	Granica obszaru NATURA 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH 320007
---	Linia energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ograniczeń
---	Obszary zagrożone powodzią
---	Obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych
---	Zalecane podziały parcelacyjne

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/297/2013
RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDRÓJU Z DNIA 27 LUTEGO 2013 R.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ, DLA TERENU W OBRĘBACH POPIELEWKO I POPIELEWO

NADZORCA KRAJOWY	STWORZYL PLANU	NR KRS 1
KLIMATOWA PRACOWNIA S.A.	ARTUR KUCYNSKI	14111/14/14
OPRACOWAŁ	ARTUR KUCYNSKI	
BRANŻOWY PRACOWNIA	MICHAŁ KUCYNSKI	
STYCIEŃ 2014	SKALA 1:2000	



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/307/2013
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 27 lutego 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Połczynie-Zdroju rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębach Popielewko i Popielewo, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.11.2012 r. do 03.12.2012 r. nie zostały wniesione żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/307/2013
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 27 lutego 2013 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2003 roku, Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 131 i Nr 65, poz. 594) Rada Miejska w Połczynie-Zdroju rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Połczyn-Zdrój, dla terenu w obrębach Popielewko i Popielewo przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) tereny komunikacji:

- a) ulice dojazdowe 43 KD-D, 44 KD-D i 45 KD-D - ustabilizowanie nawierzchni,
- b) ciąg pieszo-jezdny 46 KD-X wraz z oświetleniem,
- c) ogólnodostępne miejsca postojowe 53 KX i 54 KX;

2) inżynieria:

- a) budowa odwodnienia publicznego ciągu pieszo-jezdnego 46 KD-X,
- b) budowa sieci wodociągowej,
- c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Inwestycje wymienione w ust. 1 są zadaniem własnym gminy, ale mogą być realizowane z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne.

3. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.