

Połczyn-Zdrój, dnia 29-04-2024 roku

GG.6727.1.111.2024.1

W Y P I S
z planu zagospodarowania przestrzennego
Burmistrz Połczyna-Zdroju
s t w i e r d z a

że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Połczyn-Zdrój, zatwierdzonym uchwałą nr LXX/772/2023 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 25 października 2023 roku (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2023 roku poz. 5773) –

1. działka oznaczona numerem ewidencyjnym 441, położona w Połczynie-Zdroju w obrębie 003-Połczyn-Zdrój, przeznaczona jest w części pod „F.8U – teren zabudowy usługowej”; w części pod „03KDL - ulice publiczne klasy lokalnej”; w części pod „05KDW - ulice wewnętrzne”;
2. działka oznaczona numerem ewidencyjnym 442, położona w Połczynie-Zdroju w obrębie 003-Połczyn-Zdrój, przeznaczona jest pod „F.7U – teren zabudowy usługowej, w tym targowisko miejskie”.

Ustalenia ogólne i szczegółowe według załącznika na stronach 2-9.

Wypis wydaje się na wniosek Gminy Połczyn-Zdrój.

z up. BURMISTRZA

Agnieszka Skrzyńska
KIEROWNIK WYDZIAŁU GOSPODARKI
GRUNTAMI, INWESTYCJI I BUDOWNICTWA

Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie
art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 roku poz. 2111)

Inspektor ds. planowania przestrzennego i budownictwa
Ryszard Lulek



Ustalenia szczegółowe

7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F.7U** o powierzchni 0,17 ha:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, w tym targowisko miejskie;
 - 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 10° do 45° ,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 1,6;
 - 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy 04KDW i terenu F.9KP,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
 - 4) ochrona środowiska, przyrody - teren położony w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4;
 - 5) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego – teren położony w strefie „B” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
 - 6) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – część terenu położona w granicach tzw. strefy ochronnej cmentarza, obowiązują odpowiednie ustalenia §10;
 - 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.
8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F.8U** o powierzchni 0,13 ha:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
 - 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie;
 - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 35° ,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 1,6;
 - 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy 05KDW i terenu F.9KP,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
 - 4) ochrona zabytków - oznaczono budynek zabytkowy objęty ochroną w planie, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

- 5) ochrona środowiska, przyrody - teren położony w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz odpowiednie ustalenia §4;
- 6) ustalenia dotyczące działalności lecznictwa uzdrowiskowego – teren położony w strefie „B” ochrony uzdrowiska, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – część terenu położona w granicach tzw. strefy ochronnej cmentarza, obowiązują odpowiednie ustalenia §10;
- 8) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDG, 02KDZ, 03KDL, 04KDD, 05KDW, 06KDWp i 07KDWr:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) KDG – ulice publiczne klasy głównej
 - b) KDZ – ulice publiczne klasy zbiorczej,
 - c) KDL – ulice publiczne klasy lokalnej
 - d) KDD – ulice publiczne klasy dojazdowej,
 - e) KDW – ulice wewnętrzne,
 - f) KDWp – ulice ciągi pieszo-jezdne,
 - g) KDWr – drogi rowerowe;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów:
 - a) ulice niezwykłe na rysunku planu zachowują dotychczasowe linie rozgraniczające zgodnie z granicami działek,
 - b) nowe zjazdy publiczne i indywidualne mogą być lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych;
 - c) przestrzeń ulic może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego podziemnego;
 - d) w ramach ulic publicznych i wewnętrznych dopuszcza się tworzenie miejsc postojowych;
 - e) w ramach ulic publicznych dopuszcza się realizację dróg rowerowych;
- 3) ochrona zabytków:
 - a) realizacja nowych nawierzchni ulic położonych w strefach VIII ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego, wymaga uwzględniania wymagań określonych w § 5 pkt 7,
 - b) nawierzchnie ulic położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, winny być realizowane jako kamienne lub kompozycje elementów kamiennych i drobnowymiarowych elementów betonowych np. kostka betonowa typu „starobruk”; dopuszcza się realizację części nawierzchni ul. Targowej) z materiałów bitumicznych;
 - c) nakazuje się zachować historyczną nawierzchnię kamienną, na części ul. Szpitalnej.
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Przepisy ogólne

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

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Polcyn-Zdrój w skali 1:2000;
 - 2) nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polcyn-Zdrój;
 - 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 5) nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Na rysunku planu określono następujące elementy:
- 1) oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) zabytki wpisane do rejestru zabytków,
 - f) zabytki chronione ustaleniami planu,
 - g) budynki o niskich walorach przestrzennych,
 - h) istniejące (do zachowania) i projektowane prześwit, bramy, przejścia,
 - i) główne przestrzenie publiczne,
 - j) granicę parku zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków,
 - k) granicę obszaru zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - l) granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy,
 - m) granicę strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
 - n) granicę strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych,
 - o) granicę obszaru i terenu górnictwa,
 - p) granicę strefy „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowskiej,
 - q) granicę obszaru i terenu górnictwa,
 - r) granicę obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019,
 - s) granicę obszaru Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” PLH320007,
 - t) granicę otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego,
 - u) granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie - 10%,
 - v) granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - 1%,
 - 2) oznaczenia graficzne informacyjne:

- a) granice działek lub grupy działek tworzących nieruchomości przeznaczone do wspólnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej,
- b) potencjalną lokalizację nowej zabudowy, w tym rozbudowy (wznoszącej, zwartej, plombowej),
- c) służebność przejścia i przejazdu,
- d) ujęcia wód podziemnych,
- e) lokalizację kładki dla pieszych
- f) granicę tzw. strefy ochronnej cmentarza,
- g) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - 0,2%.

4. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, na następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) strefa A – strefa śródmiejska;
- 2) strefa B – strefa uzdrowska;
- 3) strefa C – strefa zachodnia;
- 4) strefa D – strefa północna;
- 5) strefa E – strefa wschodnia;
- 6) strefa F – strefa południowa.

5. Tereny elementarne numerowane są kolejno od 1 dla każdej strefy wraz z oznaczeniem literowym strefy.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, bezpośrednio przy której nakazuje się sytuować się lico ściany zewnętrznej budynku, z dopuszczeniem w niej podcięcia, arkad, wnęk, uskoków nieprzekraczających tej linii - o powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni widoku tej ściany, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) okapów i gzymsów, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,6 m,
 - b) balkonów, loggii, tarasów, daszków, schodów zewnętrznych, ganków, werand, wiatrołapów, wykuszy, pochylni, ramp, wind, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,8 m,
 - c) obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych,
 - d) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
 - e) warstwy izolacji cieplnej i warstwy jej osłaniającej w zabudowie istniejącej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,6 m,
 - b) balkonów, loggii, tarasów, daszków, schodów zewnętrznych, ganków, werand, wiatrołapów, wykuszy, pochylni i ramp wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,8 m,
 - c) obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych,
 - d) pochylni dla osób niepełnosprawnych,
 - e) warstwy izolacji cieplnej i warstwy jej osłaniającej w zabudowie istniejącej;
- 4) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, lub garażowy, lub inny związany z przeznaczeniem terenu, na którym jest lokalizowany;
- 5) terenie zieleni - należy przez to rozumieć określenie zdefiniowane w ustawie o leśnictwie, uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Na rysunku oznaczono symbolami przeznaczenia terenów:
 - 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) U – teren zabudowy usługowej;
 - 4) Ut – teren zabudowy usług turystyki;
 - 5) Uo – teren zabudowy usług oświaty;
 - 6) Ua – teren zabudowy usług administracyjnych;
 - 7) Uk – teren zabudowy usług kultury;
 - 8) Uz – teren zabudowy usług zdrowia;
 - 9) Uzu – teren zabudowy usług uzdrowskich;
 - 10) Ukr – teren zabudowy usługowej kultury religijnej;
 - 11) US – teren sportu i rekreacji;
 - 12) P – teren istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 13) ZP – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
 - 14) Zi – teren trwałych użytków zielonych, zadrzewień, cieków i zbiorników wodnych;
 - 15) ZD – teren ogrodów działkowych;
 - 16) ZC – teren cmentarza;
 - 17) ZL – teren lasu;
 - 18) R – teren rolniczy;
 - 19) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 20) Kg – teren zabudowy garażowej;
 - 21) Kp – teren parkingu;
 - 22) KDG – teren dróg publicznych klasy głównej;
 - 23) KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 24) KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 25) KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 26) KDW – teren dróg wewnętrznych;
 - 27) KDWP – teren dróg wewnętrznych pieszych;
 - 28) KDWR – teren dróg rowerowych;
 - 29) KP – teren placu publicznego;
 - 30) W – teren obiektów i urządzeń wodociągowych;
 - 31) IT – teren infrastruktury technicznej.
3. Na wszystkich terenach zabudowy usług turystyki (oznaczonych symbolem Ut), nakazuje się lokalizowanie usług turystycznych związanych z obsługą funkcji uzdrowskiej tj. zabudowę pensjonatów lub hotelową, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; zakazuje się realizacji pól biwakowych i campingowych oraz lokalizacji domków turystycznych i campingowych.
4. Na wszystkich terenach zabudowy usług zdrowia, (oznaczonych symbolem Uz), terenach zabudowy usług uzdrowskich (oznaczonych symbolem Uzu) oraz terenach zabudowy usług turystyki (oznaczonych symbolem Ut), dopuszcza się lokalizację wbudowanego mieszkania dla właściciela lub mieszkania służbowego o powierzchni użytkowej nie większej niż 180 m².

5. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenach zabudowy usługowej i terenach infrastruktury technicznej, dopuszcza się zachowanie obiektów mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.
6. W obiektach lokalizowanych w ramach terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz w ramach terenów zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania wbudowanego w obiekt lub jednego mieszkania w budynku wznoszącym.
7. Na terenach rolniczych, dopuszcza się realizację stawów rybnych oraz zalesienia gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennych:

- 1) nakazuje się zachowanie i kontynuowanie lokalizacji tradycyjnej wielofunkcyjnej zwartej zabudowy kwartałowej oraz wznoszącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, właściwej dla charakteru przestrzeni miejskiej;
- 2) funkcje uzdrowskie i turystyczne winny być realizowane w oparciu o dotychczasową historyczną zabudowę służącą tej funkcji, jak i adaptację istniejącej zabudowy o innych funkcjach oraz poprzez realizację nowej reprezentacyjnej zabudowy (w tym zespołów budynków);
- 3) wyznaczone nowe tereny dla przeznaczenia Uz, Uzu i Ut, które winny tworzyć zespoły, kwartały zabudowy z odrzeźną lokalizacją głównych budynków uzdrowskich;
- 4) na rysunku planu oznaczono granice działek lub grupy działek, tworzących nieruchomości przeznaczone do wspólnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej;
- 5) w zależności od uwarunkowań własnościowych, dopuszcza się korektę granic o których mowa w pkt 4, w szczególności łączenie ich w większe zespoły tworzące nieruchomości, które mogą być kompleksowo zagospodarowane w ramach programu rewitalizacji i udostępnione częściowo lub całkowicie do użytku publicznego;
- 6) w ramach wewnętrznych przestrzeni terenów oznaczonych symbolami: A.36MW,U; A.37MW,U; A.38MW,U; A.43MW,U; A.49MW,U i A.59MW,U dopuszcza się kompleksowe ich zagospodarowanie z wprowadzeniem zieleni i obiektów małej architektury, w tym placów zabaw oraz tworzeniem ciągów usługowo – handlowych (dziedzińce, pasáže) z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 7) na rysunku planu wskazano projektowaną zabudowę o fakultatywnych obrysach, tworzących pierzeje zwarte lub zabudowę plombową, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy określoną na rysunku, przy czym pierzeje zwarte może tworzyć zabudowa spełniająca następujące warunki:
 - a) co najmniej jedna ściana boczna budynku zlokalizowana jest na granicy z działką sąsiadną i przylega do istniejącej lub projektowanej zabudowy,
 - b) szerokość elewacji budynku zajmuje nie mniej niż 75% szerokości frontu działki, a w przypadku braku przeszkód technicznych i prawnych 100% szerokości frontu działki,
 - c) wysokość budynku odpowiada wysokości budynków zlokalizowanych na działkach sąsiadnych z uwzględnieniem ustaleń pkt 9;
- 8) wysokość nowej zabudowy powinna być dostosowana do wysokości istniejącej w sąsiedztwie zabudowy historycznej i nie powinna jej przekraczać, z uwzględnieniem ustaleń pkt 9;
- 9) wysokość projektowanych budynków plombowych nie może być wyższa o więcej niż 1,2 m od istniejących bezpośrednio sąsiadujących budynków zabytkowych, w odniesieniu do górnej krawędzi elewacji frontowej i ścian bocznych (także murków ogniowych);
- 10) ograniczenie pkt 9 nie dotyczy takich elementów jak akcenty architektoniczne (np. wieżyczki, sygnaturki itp.) oraz sytuacji gdy dla sąsiedniego budynku dopuszczono możliwość nadbudowy;

- 11) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dopuszcza się lokalizację zabudowy pomocniczej (budynków gospodarczych i garażowych), wyłącznie w zabudowie oficynowej o wysokości kalenicy lub okapu nie większej niż wysokość kalenicy lub wysokość okapu budynku do którego oficyna będzie przybudowana i nie niższej niż 7 m;
- 12) poza granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dopuszcza się realizację zabudowy pomocniczej, przy czym:
- a) budynki winny być lokalizowane w odsunięciu od linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż połowa długości bocznej ściany budynku zlokalizowanego na froncie działki;
 - b) budynki lokalizowane przy granicach działek (bocznych i tylnych), winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 13) na rysunku planu oznaczono budynki o niskich walorach przestrzennych, dla których ustala się rehabilitację, waloryzację przestrzenną lub rozbiórkę;
- 14) budynki o niskich walorach przestrzennych zlokalizowane w strefie ochrony konserwatorskiej winny być przebudowywane na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, a ponadto:
- a) dopuszcza się nadbudowę budynków o płaskich dachach o nową kondygnację w ramach poddasza użytkowego z dachami pochylonymi, dwu lub wielospadowymi lub realizację dachów pochylonych dwu lub wielospadowych;
 - b) dopuszcza się rozczłonkowanie elewacji budynków blokowych (podział elewacji na szerokości, zróżnicowanie wysokości górnej krawędzi elewacji i dachów z zachowaniem skomponowanego wyglądu architektonicznego) z dostosowaniem parametrów i detalu przebudowywanych budynków do otaczającej zabudowy o walorach zabytkowych;
 - c) dopuszcza się przybudowanie nowej elewacji składającej się z wysuniętego w stronę ulicy parteru, loggi, balkonów, czy nowych ścian osłonowych;
- 15) na rysunku planu wskazano budynki, istniejące i projektowane, dla których wskazuje się zachowanie istniejących lub realizację nowych bram lub prześwitów pod budynkami;
- 16) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania (wraz z rozbudową i przebudową) budynków gospodarczych, szczególnie o tradycyjnych, historycznych walorach architektonicznych lub cechach zabytkowych (nieoznaczonych na rysunku planu), położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy bez prawa nadbudowy dodatkowej kondygnacji;
- 17) maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczy budowli i obiektów technologicznych zakładów oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej;
- 18) zakazuje się lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy;
- 19) geometria dachów i nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym:
- a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochylonych jednospadowych dla zabudowy oficynowej;
 - b) dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylecia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
- 20) na wszystkich terenach ustala się pokrycie dachów pochylonych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym, przy czym na terenach położonych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków zakazuje się stosowania materiałów dachówkopodobnych;
- 21) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów pozostawia się swobodę w kształtowaniu geometrii dachów;
- 22) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenach zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy bocznej i tylnej działki budowlanej;
- 23) dla budynków zlokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy ustala się:
- a) obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków projektowanych, w tym proporcji rzutu poziomego, nawiązujących do historycznych, dotyczy również wysokości budynków oraz szerokości frontów budynków; skala i gabaryty budynków nie mogą przekraczać parametrów zabudowy zabytkowej w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach danego terenu z zastrzeżeniem § 3 pkt 14;
 - b) w przypadku zmiany pokrycia dachu na obiekcie o walorach zabytkowych, nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do pokrycia i kolorystyki na innym obiekcie zabytkowym położonym na tym samym terenie;
 - c) w przypadku zmiany geometrii dachu na obiektach bez wartości zabytkowych lub realizacji dachów na obiektach nowych nakazuje się nawiązanie w zakresie geometrii, kolorystyki i materiału do geometrii i pokrycia na obiekcie o walorach zabytkowych o takim samym przeznaczeniu, zlokalizowanym w obrębie terenu na którym jest sytuowany lub poza tym terenem;
 - d) w przypadku zmiany pokrycia dachu na obiektach bez wartości zabytkowych, nakazuje się nawiązanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia na obiekcie o walorach zabytkowych, o takim samym przeznaczeniu zlokalizowanym w obrębie terenu, na którym jest sytuowany lub poza tym terenem zgodnie ze wskazaniem w ustaleniach szczegółowych;
 - e) dopuszcza się przebudowę elewacji frontowych budynków nie będących zabytkami, zmieniając geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji wyłącznie w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednolicenie architektoniczne i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej);
 - f) w zakresie kolorystyki budynków ustala się nawiązanie do oryginalnej historycznej kolorystyki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
 - g) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków, materiałów nie stosowanych historycznie takich jak okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach itp.;
 - h) zakazuje się stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku;
- 24) budynki garażowe i gospodarcze na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, realizować jako jednokondygnacyjne, przy czym wysokość kalenicy lub innego najwyżej położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 6,0 m od poziomu terenu;
- 25) nową zabudowę lub rozbudowę budynków należy lokalizować wg. obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków głównych, natomiast dla budynków pomocniczych obowiązująca linia zabudowy stanowi linię nieprzekraczalną;
- 26) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków, stacji transformatorowych, ujęć wód o minimalnej powierzchni wynoszącej 16 m² oraz wydzielenie działek korygujących granice nieruchomości;
- 27) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż:
- a) 8,0 m - dostęp od 1 do 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN, MW, MN,U; MW, U lub U;
 - b) 10,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN, MW, MN,U; MW, U lub U;
 - c) 12,0 m - na terenach oznaczonych w planie symbolem P,U;
- 28) dla działek położonych przy wydzielonych działkach drogowych, o których mowa w pkt 26, zabudowę realizować w odległości minimum 5 m do granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń §1 ust. 6 pkt 3 lit. a-d.
- § 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obszar planu położony częściowo w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019 i „Dorzecze Parsęty” PLH320007, realizacja wszelkich inwestycji, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
 - 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu (o charakterze parkowym, starodrzew, inne drzewa w wieku dojrzałym wyróżniające się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi) oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołów zabudowy lub zespołów zieleni;
 - 3) usuwanie drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami, może nastąpić jedynie w przypadku:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - b) uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym,
 - c) wycinka drzew spowodowana projektowanym zagospodarowaniem, wymaga wprowadzenia nasadzeń zastępczych;
 - 4) należy wprowadzać nowe zadrzewienia wzdłuż głównych ciągów komunikacji drogowej;
 - 5) tereny położone w sąsiedztwie linii brzegowej, należy zagospodarować w sposób wykluczający jej zanieczyszczenie, poprzez właściwe ukształtowanie terenu oraz nasadzenie zieleni izolacyjnej;
 - 6) zakazuje się zmian ukształtowania terenów przyległych do wód, mających wpływ na warunki przepływu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zakazuje się wykonywania zmian ukształtowania terenu, za wyjątkiem robót ziemnych związanych z realizacją budynków i budowli, w szczególności dróg, chodników, parkingów, dróg rowerowych.
- § 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 1) wykaz zabytków i stref objętych ochroną konserwatorską:
 - a) zabytki wpisane do rejestru zabytków, podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju, kompozycji elewacji, historycznego układu wnętrza oraz materiałów; zgodnie z przepisami ustawy o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*:
 - zamek mur., XIII w., XVI, XVIII, XX w., ul. Zamkowa 7, (A-91 z dnia 15.05.1965 r.),
 - kościół parafialny pw. NMP Nieustającej Pomocy wraz z najbliższym otoczeniem (obecnie pw. Niepokalanego Poczęcia NMP), ul. Mariacka 4, (A-539 z dnia 30.12.1965 r.),
 - neoklasycystyczna kamieniczka wraz z oficynami, mur./szach., XVIII w., 4 ćw. XIX w., ul. 5 Marca 21, (A-1226/1-2 z 03.10.1991 r.),
 - zespół budynków d. browaru (główny budynek produkcyjny i dom właściciela) mur., od 1825 r. ul. Piwna 10, (A-222 z dnia 29.07.2005 r.),
 - budynek młyna wodnego wraz z zachowanymi elementami napędzającymi urządzenia młynarskie, mur./szach., p. XIX w., ul. Koszalińska 5, (A-912 z dnia 27.10.1976 r.),
 - dawne śródmieście Polczyna-Zdroju (A-491, z dnia 15.05.1965 r.),
 - park miejski dawny park zdrojowy (A-672, z dnia 29.06.1978 r.),
 - b) zabytki o wysokich walorach architektonicznych ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu i objęte ochroną na podstawie ustaleń planu:

Lp.	Adres	Obiekt	Datowanie
1.	ul. B. Chrobrego 16	dom mieszkalny	XIX/XX w.
2.	ul. B. Chrobrego 18	Kamienica-brak karty GEZ	
3.	ul. Grunwaldzka 27	poczt.	k. XIX w.
4.	ul. Grunwaldzka 34	szkoła z salą gimnastyczną	2 poł. XIX w.
5.	ul. Grunwaldzka 40	kamienica	kon. XIX w.
6.	ul. Grunwaldzka 42	dom mieszkalny d. pensjonat	kon. XIX w.
7.	ul. Krucza 4	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
8.	ul. Parkowa 1-2	dom sanatoryjny	1.80. XX w.
9.	ul. Parkowa 2	kawiarnia	XIX/XX w.
10.	ul. Piwna 6-8	dawny szpital św. Jerzego, obecnie szkoła ponadgimnazjalna	2 poł. XIX w.
11.	ul. Piwna	cmentarz komunalny z kaplicą	1 poł. XIX w.
12.	ul. Sobieskiego 11	dawny ośrodek szkoleniowy niemieckiej kadry olimpijskiej, schronisko, obecnie pensjonat „Skaut”	ok. 1930 r., przebudowany lata 60. XX w. i pocz. XXI w.
13.	ul. Sobieskiego 13	dom uzdrowski, zespół „Borkowo”	pocz. XX w., 1.30. XX w.
14.	ul. Sobieskiego	park uzdrowski, zespół „Borkowo”	pocz. XVIII w., pocz. XX w.
15.	ul. Solankowa 6	sanatorium uzdrowskie, ob. „Podhale”	1894 – 1896 r.
16.	ul. Solankowa 8c	sanatorium uzdrowskie, ob. „Gryf”	1894 – 1896 r.
17.	ul. Solankowa 8b	dom mieszkalny - willa „Hofendorferka”	pocz. XX w.
18.	ul. Solankowa 9	willa „Radość”	1.10. XX w.,
19.	ul. Staszica 3	dom mieszkalny (kamienica)	1907 r.
20.	ul. Szczecińska 12-14	dom mieszkalny	ok. 1910 – 20 r.
21.	ul. Szpitalna 2	dom mieszkalny (dawna willa lekarza uzdrowskiego)	1938 – 1940 r., 1.30. XX w.
22.	ul. Szpitalna 5	szpital, obecnie Szpital Powiatowy - zespół	1.1852-1855 r.
23.	Plac Wolności 11	ratuz, ob. Urząd Stanu Cywilnego i dom mieszkalny	poł. XVIII w., p. XX w.
24.	ul. 5 Marca 18	kamienica	1. ewier XX w.
25.	ul. 5 Marca 24	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
26.	ul. Jana Pawła II	d. cmentarz ewangelicki I ob. park	pocz. XX w.
27.	ul. Zdrojowa 2-4	dom sanatoryjny, d. sanatorium „Poznanianka”	pocz. XX w.
28.	ul. Zdrojowa 5	dom sanatoryjny, d. Marien Bad, ob. sanatorium „Irena” - zespół	k. XIX w.

c) zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Polczyna-Zdroju, oznaczone na rysunku planu i objęte ochroną na podstawie ustaleń planu:

Lp.	Adres	Obiekt	Datowanie
1.	ul. Browarna 17	dom mieszkalny	1.30 XX w.
2.	ul. F. Chopina 1	dom mieszkalny	po 1930 r.
3.	ul. F. Chopina 3	dom mieszkalny	1.1935-39 r.
4.	ul. F. Chopina 9	dom mieszkalny	po 1930 r.

BURMISTRZ POŁCZYNA-ZDRÓJU

78-320 Połczyn-Zdrój, Plac Wolności 3-4

5.	ul. B. Chrobrego 1	dom mieszkalny	XIX w
6.	ul. B. Chrobrego 3	dom mieszkalny	XIX/XX w.
7.	ul. B. Chrobrego 5	dom mieszkalny	XIX w.
8.	ul. B. Chrobrego 8	kamienica	k. XIX w.
9.	ul. B. Chrobrego 12	dom mieszkalny	XIX/XX w.
10.	ul. B. Chrobrego 13	dom mieszkalny z oficyną	XIX/XX w.
11.	ul. B. Chrobrego 14	dom mieszkalny z oficyną	XIX/XX w.
12.	ul. B. Chrobrego 21	dom w zagrodzie	XIX/XX w.
13.	ul. B. Chrobrego 22	dom mieszkalny	XIX w. 1910-20 r.
14.	ul. B. Chrobrego 28	dom mieszkalny	pol. XIX, pocz. XX w.
15.	ul. B. Chrobrego 32	dom mieszkalny	XIX/XX w.
16.	ul. B. Chrobrego 42-42a, 44-44a, 48	dom mieszkalny dwurodzinny - zespół	ok. 1930 r.
17.	ul. B. Chrobrego	most drogowy na rzece Wogrze	pocz. XX w.
18.	ul. Demokracji 2	dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
19.	ul. Dolna 8	dom mieszkalny - chałupa z oficyną	k. XIX w.
20.	ul. Dolna 9a	dom mieszkalny - oficyna	k. XIX w.
21.	ul. Dolna 11	dom mieszkalny	pocz. XX w.
22.	ul. Dolna 13	dom mieszkalny	k. XIX w.
23.	ul. Dolna 15	dom mieszkalny	k. XIX w.
24.	ul. Dolna 21	dom mieszkalny	k. XIX w.
25.	ul. Dolna 23	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
26.	ul. Dolna 25	dom mieszkalny	k. XIX w.
27.	ul. Dolna	most drogowy na rzece Wogrze	l. 30. XX w.
28.	ul. Grunwaldzka 1	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
29.	ul. Grunwaldzka 2	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
30.	ul. Grunwaldzka 3	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
31.	ul. Grunwaldzka 4	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
32.	ul. Grunwaldzka 6	dom mieszkalny - kamienica	4 ew. XIX w.
33.	ul. Grunwaldzka 8	dom mieszkalny - kamienica	ok. 4 ew. XIX w.
34.	ul. Grunwaldzka 10	dom mieszkalny - kamienica, ob. Bank NBP	l. 90-te XIX w.
35.	ul. Grunwaldzka 12-14	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
36.	ul. Grunwaldzka 13	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
37.	ul. Grunwaldzka 14	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
38.	ul. Grunwaldzka 15	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
39.	ul. Grunwaldzka 16	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
40.	ul. Grunwaldzka 17	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
41.	ul. Grunwaldzka 18	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
42.	ul. Grunwaldzka 20	dom mieszkalny - kamienica z oficyną	1929 r.
43.	ul. Grunwaldzka 21	dom mieszkalny z oficyną	2 poł. XIX w.
44.	ul. Grunwaldzka 22	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
45.	ul. Grunwaldzka 23	dom mieszkalny - kamienica z oficyną	k. XIX w.
46.	ul. Grunwaldzka 24	dom mieszkalny - kamienica z oficyną	1912 r.
47.	ul. Grunwaldzka 29	dom mieszkalny	l. 20. XX w.
48.	ul. Grunwaldzka 30	dom mieszkalny - kamienica z oficyną	k. XIX w., l. 20. XX w.
49.	ul. Grunwaldzka 30a	dom mieszkalny	k. XIX w.
50.	ul. Grunwaldzka 31	dom mieszkalny	k. XIX w.
51.	ul. Grunwaldzka 32	dom mieszkalny z oficyną	XIX/XX w.
52.	ul. Grunwaldzka 33	dom mieszkalny, ob. wypoczynkowy	k. XIX w.

53.	ul. Grunwaldzka 35	dom mieszkalny	k. XIX w.
54.	ul. Grunwaldzka 37	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
55.	ul. Grunwaldzka 38	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
56.	ul. Grunwaldzka 44	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
57.	ul. Grunwaldzka	pomnik Adama Mickiewicza	pol. XIX w., po 1946r.
58.	ul. Szpitalna 1	dom mieszkalny - kamienica	l. 10. XX w.
59.	ul. Szpitalna 3	kamienica	ok. 1910-20 r.
60.	ul. Kilńskiego 1	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
61.	ul. Kilńskiego 2	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
62.	ul. Kilńskiego 3	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
63.	ul. Kolejowa 12	dom mieszkalny w zespole	l. 10. XX w.
64.	ul. Kolejowa 14	dom mieszkalny w zespole	l. 10. XX w.
65.	ul. Kolejowa 16	dom mieszkalny w zespole	l. 10. XX w.
66.	ul. Kolejowa 18	dom mieszkalny w zespole	l. 20. XX w.
67.	ul. Kolejowa 20	dom mieszkalny w zespole kolejowym	XIX/XX w.
68.	ul. Koszalińska 1	dom mieszkalny	ok. 1910-20 r.
69.	ul. Koszalińska 4	dom mieszkalny	l. 20. XX w.
70.	ul. Kościuski 4	dom mieszkalny	ok. 1910 r.
71.	ul. Kościuski 5	willa	1932 r.
72.	ul. Krucza 2	dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
73.	ul. Mariacka 1	dom mieszkalny - kamienica z oficynami	k. XIX w.
74.	ul. Mariacka 1 a	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
75.	ul. Mariacka 5	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
76.	ul. Mariacka 6	dom mieszkalny - kamienica	XIX w.
77.	ul. Mariacka 7	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
78.	ul. Mariacka 8	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
79.	ul. Mariacka 9	dom mieszkalny - kamienica z oficyną	ok. 1910-15 r.
80.	ul. Mariacka 11	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
81.	ul. Mickiewicza 1	dom mieszkalny	pocz. XX w.
82.	ul. Mickiewicza 3	dom mieszkalny	pocz. XX w.
83.	ul. Mickiewicza 5	dom mieszkalny	XIX/XX w.
84.	ul. Mieszka 1 2,4,6,7,8,9,11,13	dom mieszkalny, dwurodzinny, zespół	l. 20., XX w.
85.	ul. Miodowa 1,3,5,7,9	dom mieszkalny, jednorodzinny - zespół	l. 30. XX w.
86.	ul. Miodowa 4	dom mieszkalny, wielorodzinny	l. 30. XX w.
87.	ul. Miodowa 10,12	dom mieszkalny, wielorodzinny-zespół	l. 30. XX w.
88.	ul. Młyńska 1	dom mieszkalny	l. 30. XX w.
89.	ul. Młyńska 11	willa	l. 30. XX w.
90.	ul. Młyńska	cmentarz żydowski	2 poł. XIX w.
91.	ul. Moniuszki 1	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
92.	ul. Moniuszki 2	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
93.	ul. Moniuszki 6	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
94.	ul. Moniuszki 8	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
95.	ul. Nowa 5	dom mieszkalny jednorodzinny	l. 20. XX w.
96.	ul. Ogrodowa 1	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
97.	ul. Ogrodowa 1a	kamienica - kamienica	1892 r.
98.	ul. Ogrodowa 2	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1910 r.
99.	ul. Okrzei 2	dom mieszkalny	XIX/XX w.
100.	ul. Okrzei 3	dom mieszkalny	XIX/XX w.
101.	ul. Okrzei 4,4a	dom mieszkalny z oficyną	XIX/XX w.

102.	ul. Okrzei 5	dom mieszkalny z oficyną	1904 r.
103.	ul. Orła Białego 1	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
104.	ul. Piwna 1	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1920-30 r.
105.	ul. Piwna 1a	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1920-30 r.
106.	ul. Piwna 5	dom mieszkalny - kamienica	l. 20. XX w.
107.	ul. Piwna 9	dom mieszkalny	k. XIX w.
108.	ul. Piwna	cmentarz komunalny - głaz żołnierzy poległych w I wojnie światowej.	po 1918 r.
109.	ul. Piwna	cmentarz komunalny - głaz pamięci dawnych mieszkańców Połczyna-Zdroju.	1998 r.
110.	ul. Piwna	cmentarz komunalny - pomnik Katyński.	1994 r.
111.	ul. Piwna	cmentarz komunalny - pomnik Sybiraków.	2005 r.
112.	ul. Piwna	cmentarz komunalny - pomnik Napoleński.	1991 r.
113.	ul. Piwna	cmentarz komunalny - głaz Taldykina.	l. 60., 70-te XX w.
114.	Powst. Warszaw. 4-4a	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
115.	Powst. Warszaw. 8	dom mieszkalny - kamienica	1898 r.
116.	Powst. Warszaw. 10	dom mieszkalny	pocz. XX w.
117.	Powst. Warszaw. 12	dom mieszkalny - chałupa	XIX/XX w.
118.	Powst. Warszaw. 14	dom mieszkalny - chałupa	l. 10. XX w.
119.	Powst. Warszaw. 16	dom mieszkalny	ok. 1930 r.
120.	Powst. Warszaw. 18	dom mieszkalny jednorodzinny	ok. 1930 r.
121.	Powst. Warszaw. 22	dom mieszkalny	ok. 1930 r.
122.	ul. Reymonta 1,3,5	dom mieszkalny w zespole	l. 30. XX w.
123.	ul. Rynkowa 4	dom mieszkalny - kamienica	1929 r.
124.	ul. Rynkowa 6	dom mieszkalny - kamienica z oficyną	XIX/XX w., 1929 r.
125.	ul. Rynkowa 8	dom mieszkalny	k. XIX w.
126.	ul. Rynkowa 12	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
127.	ul. Sobieskiego 2	dom mieszkalny	l. 30. XX w.
128.	ul. Sobieskiego 3	dom mieszkalny	1930 r.
129.	ul. Sobieskiego 4	dom mieszkalny	ok. 1930 r.
130.	ul. Sobieskiego 5	dom mieszkalny	l. 20. XX w.
131.	ul. Sobieskiego 6	dom mieszkalny	l. 30. XX w.
132.	ul. Solankowa 2	dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
133.	ul. Solankowa 3	dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
134.	ul. Solankowa 5	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
135.	ul. Staszica 1	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
136.	ul. Staszica 5	dom mieszkalny	ok. 1910-15 r.
137.	ul. Staszica 7	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1910 r.
138.	ul. Staszica 8	dom mieszkalny - willa dwurodzinna	l. 30. XX w.
139.	ul. Staszica 9	dom mieszkalny - kamienica	l. 10. XX w.
140.	ul. Staszica 11	dom mieszkalny wielorodzinny	l. 30. XX w.
141.	ul. Staszica 13	dom mieszkalny wielorodzinny	l. 30. XX w.
142.	ul. Słoneczna 1	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1900-10 r.
143.	ul. Słoneczna 2a	dom mieszkalny wielorodzinny	l. 20. XX w.
144.	ul. Słoneczna 5	dom mieszkalny - willa	l. 30. XX w.
145.	ul. Słoneczna 6	dom mieszkalny wielorodzinny	l. 30. XX w.
146.	ul. Słoneczna 7	dom mieszkalny - willa	l. 30. XX w.
147.	ul. Słoneczna 8	dom mieszkalny wielorodzinny	l. 30. XX w.

148.	ul. Słoneczna 10	dom mieszkalny wielorodzinny	l. 30. XX w.
149.	ul. Słoneczna 12	dom mieszkalny - willa	l. 30. XX w.
150.	ul. Targowa 1	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
151.	ul. Targowa 1a	dom mieszkalny	l. 80. XIX
152.	ul. Targowa 3	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
153.	ul. Targowa 7	dom mieszkalny - kamienica	l. 30. XX w.
154.	ul. Targowa 8	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1930 r.
155.	ul. Targowa 12	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1907 r.
156.	ul. Targowa 20	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
157.	ul. Traugutta 1-10,11-20,21-30	dom mieszkalny - zespół	ok. 1920 r.
158.	ul. Traugutta 44,46,47	dom mieszkalny - zespół	ok. 1920 r.
159.	ul. Traugutta 72-81	dom mieszkalny - zespół	ok. 1920 r.
160.	ul. Traugutta 82,83,84	dom mieszkalny - zespół	ok. 1920 r.
161.	ul. Warszawska 9	dom mieszkalny - kamienica	3 ew., XIX w.
162.	ul. Warszawska 15	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
163.	ul. Warszawska 17	dom mieszkalny	k. XIX w.
164.	ul. Warszawska 21	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
165.	ul. Warszawska 23	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
166.	ul. Warszawska 25	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
167.	ul. Warszawska 30	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
168.	ul. Warszawska 43	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
169.	ul. Wiejska 1	dom mieszkalny - kamienica	1908 r.
170.	ul. Wiejska 5	dom mieszkalny	ok. 1910 r.
171.	ul. Wiejska 7	dom mieszkalny	ok. 1910-20 r.
172.	ul. Wiejska 9	dom mieszkalny	ok. 1910-20 r.
173.	ul. Wiejska 10	dom mieszkalny	ok. 1910-20 r.
174.	ul. Wiejska 11	dom mieszkalny	ok. 1920-30 r.
175.	ul. Wiejska 12	dom mieszkalny	ok. 1920 r.
176.	ul. Wileza 4	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
177.	ul. Woj. Polskiego 4	dom mieszkalny	2 poł. XX w.
178.	ul. Woj. Polskiego 6	dom mieszkalny - kamienica	l. 20-te XX w.
179.	ul. Woj. Polskiego 8	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
180.	ul. Woj. Polskiego 10	dom mieszkalny - kamienica	k. XIX w.
181.	ul. Woj. Polskiego 12	dom mieszkalny - kamienica	l. 20-te XX w.
182.	ul. Woj. Polskiego 14	dom mieszkalny - kamienica	XIX/XX w.
183.	ul. Woj. Polskiego 16	dom mieszkalny	pol. XIX w.
184.	ul. Woj. Polskiego 18	dom mieszkalny	XIX/XX w.
185.	ul. Woj. Polskiego 30	dom mieszkalny - kamienica	1900 r.
186.	ul. Woj. Polskiego 54	budynek użyteczności publicznej, ob. Centrum Kultury	l. 10. XX w.
187.	ul. Woj. Polskiego 56,58,60	dom mieszkalny - zespół	l. 20-te XX w.
188.	Plac Wolności 1	dom mieszkalny - kamienica	2 poł. XIX w.
189.	Plac Wolności 2	dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
190.	Plac Wolności 3-4	kamienica ob. UMig	l. 80. XIX w.
191.	Plac Wolności 5	dom mieszkalny	k. XIX w.
192.	Plac Wolności 6	dom mieszkalny	k. XIX w.
193.	Plac Wolności 7	dom mieszkalny	pol. XIX w.
194.	Plac Wolności 8-9	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.

195.	Plac Wolności 10	dom mieszkalny	XIX/XX w.
196.	ul. Zamkowa 1	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1930 r.
197.	ul. Zamkowa 2	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
198.	ul. Zamkowa 3	dom mieszkalny	ok. 1920-30 r.
199.	ul. Zamkowa 4	dom mieszkalny	ok. 1920-30 r.
200.	ul. Zdrojowa 1	dom sanatoryjny, obecnie sanatorium „Marta”	k. XIX, I 20. XX w., k. XX w.
201.	ul. 5 Marca 4	dom mieszkalny - kamienica	4 ćwierć XIX w.
202.	ul. 5 Marca 5	dom mieszkalny - kamienica	ok. 1910-20 r.
203.	ul. 5 Marca 7	dom mieszkalny - kamienica	pol. XIX w.
204.	ul. 5 Marca 8	dom mieszkalny	XIX/XX w.
205.	ul. 5 Marca 9	dom mieszkalny	XIX w.
206.	ul. 5 Marca 10	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
207.	ul. 5 Marca 11	dom mieszkalny	XIX/XX w.
208.	ul. 5 Marca 12	dom mieszkalny	k. XIX w.
209.	ul. 5 Marca 16	dom mieszkalny	pol. XIX w.
210.	ul. 5 Marca 20	dom mieszkalny - kamienica	3-4 ćw. XIX – I ćw. XX w.
211.	ul. 5 Marca 26	dom mieszkalny	2 poł. XIX w.
212.	ul. 5 Marca 30	dom mieszkalny	XIX/XX w.
213.	ul. 5 Marca 32	dom mieszkalny - kamienica	I 90. XIX
214.	ul. 5 Marca 36	dom mieszkalny - kamienica	pocz. XX w.
215.	ul. Szczecińska 4	budynek gospodarczy	k. XIX w.
216.	ul. Szczecińska 8	dom mieszkalny-chałupa	4 ćwierć XIX w.
217.	ul. Szczecińska 9,9a	dom mieszkalny	I 30. XX w.
218.	ul. Szczecińska 11	dom mieszkalny	ok. 1920 r.
219.	ul. Szczecińska 13	dom mieszkalny	ok. 1920-30 r.
220.	ul. Szczecińska 15,15a	dom mieszkalny	I 1925 -39.
221.	ul. Szczecińska 17,17a,18	dom mieszkalny w zespole	I 20-30 XX w.
222.	ul. Szczecińska 19	dom mieszkalny	I 20-30 XX w.
223.	ul. Szczecińska 20,22,26,28,30,32	dom mieszkalny dwurodzinny w zespole	I 20-30 XX w.
224.	ul. Jana Pawła II 1	dom mieszkalny	ok. 1910 r.
225.	ul. Jana Pawła II 2	dom mieszkalny	I 30. XX w.
226.	ul. Jana Pawła II 4	dom mieszkalny	ok. 1910-20 r.
227.	ul. Jana Pawła II 6	dom mieszkalny	I 30. XX w.
228.	ul. Jana Pawła II 8	dom mieszkalny	I 30. XX w.
229.	ul. Jana Pawła II 9	dom mieszkalny	I 30. XX w.
230.	ul. Jana Pawła II 10,13	dom mieszkalny	I 30. XX w.
231.	ul. Jana Pawła II 11,15	dom mieszkalny	I 30. XX w.
232.	ul. Jana Pawła II 12	dom mieszkalny	I 30. XX w.
233.	ul. Jana Pawła II	d. cmentarz ewangelicki II ob. park	I poł. XIX w.
234.	ul. 1000-lecia Państwa Polskiego 7	d. remiza strażacka	I ćwierć XX w.
235.	w rozwidleniu dawnych torów kolejowych do Złocieńca i Świdwina	d. cmentarz żydowski	2 poł. XIX w.

- d) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy,
e) strefę „K” ochrony konserwatorskiej,
f) strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych;

- p) zakaz stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku,
q) zakaz stosowania do wykończenia elewacji materiałów nie stosowanych historycznie takich jak: okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach itp.,
r) całkowity zakaz ocieplania elewacji budynków drewnianych, kamiennych i szachulcowych,
s) zakaz ocieplania elewacji frontowych i eksponowanych bocznych budynków;
3) dla zabytków określonych w § 5 pkt 1 lit. c i oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
a) obowiązek zachowania pierwotnego wyglądu bryły budynku, przy czym:
– rozbudowywana część budynku winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem być dostosowana do istniejącego budynku; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących,
– należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów, wysokość kalenicy, górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) dobudowanego obiektu nie może być wyższa od istniejących na budynku,
b) nakaz zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji oraz geometrii dachów,
c) dopuszcza się przebudowę budynków lub dobudowę do nich nowych elementów, w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyłącznie poza elewacją frontową i eksponowaną boczną,
d) dopuszcza się montaż na połaciach dachowych paneli fotowoltaicznych, z wyłączeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych, z zachowaniem osi kompozycyjnych elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni jednej połaci dachowej;
e) obowiązek zachowania detali architektonicznych oraz nakaz ich odtworzenia na podstawie materiałów ikonograficznych,
f) obowiązek zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
g) zakaz przebudowy elewacji frontowych na potrzeby nowych funkcji, zmieniającej geometrię otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się wykonanie nowych otworów w oparciu o przekazy ikonograficzne,
h) w budynkach, w których badania historyczne lub architektoniczne potwierdzą występowanie lukarn lub innych elementów tego typu, należy je zrekonstruować,
i) w pozostałych obiektach, dopuszcza się stosowanie lukarn oraz innych elementów tego typu od strony podwórzy, przy czym:
– obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
– forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
– rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
– maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie na którym będzie realizowana, z zastrzeżeniem tiret drugi,
– minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej 1,5 m,
– geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii dachu,
– pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do oryginalnego pokrycia dachu; w przypadku braku oryginalnego pokrycia dachu nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy pokrycia wg zachowanych wzorów oryginalnych występujących w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku jej braku

- 2) dla zabytków o wysokich walorach architektonicznych określonych w § 5 pkt 1 lit. b i oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- a) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, w tym przebudowy dachu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
b) zakaz przebudowy elewacji budynków na potrzeby nowych funkcji, w wyniku której nastąpić może zmiana geometrii otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się wykonanie nowych otworów w oparciu o przekazy ikonograficzne,
c) nakaz utrzymania oryginalnych: kompozycji i detalu elewacji frontowej,
d) nakaz zachowania tradycyjnych proporcji otworów i form opasek, podziałów okien i układu szprosów na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych,
e) dopuszcza się przebudowę budynków lub dobudowę do nich nowych elementów, w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyłącznie poza elewacją frontową i eksponowaną boczną,
f) dopuszcza się montaż na połaciach dachowych paneli fotowoltaicznych, z wyłączeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych, z zachowaniem osi kompozycyjnych elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni jednej połaci dachowej;
g) nakaz odtworzenia detalu na podstawie materiałów ikonograficznych,
h) zakaz montowania urządzeń technicznych, prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur, na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych budynków,
i) nakaz odtworzenia charakteru historycznego pokrycia dachów, na podstawie materiałów ikonograficznych,
j) zakaz dobudowywania balkonów, wykuszy i logii z wyjątkiem odbudowywania elementów potwierdzonych badaniami historycznymi i architektonicznymi,
k) zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek, podziałów okien i układu szprosów, na elewacjach i eksponowanych bocznych, zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
l) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej oraz podziałów pozostałej stolarki okiennej; w przypadku konieczności wymiany, nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego; w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej innej niż oryginalna, nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki okiennej wg zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
m) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki bram i drzwi wejściowych,
n) ujednolicenie kolorystyki otworów (okien i drzwi) w obrębie jednego obiektu, zgodnie z kolorem ustalonym na podstawie wykonanych badań pierwotnej warstwy farby otworów oryginalnych lub w przypadku braku stolarki oryginalnej – nawiązanie do oryginalnej kolorystyki otworów stolarki (okiennej lub drzwiowej) na obiektach o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu,
o) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków ustalonych na podstawie architektonicznych badań (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnego rodzaju tynku i koloru); w przypadku braku możliwości ustalenia koloru elewacji ustala się nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
nawiązanie do pokrycia dachu na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
j) w przypadku braku możliwości wykonania lukarn, doświetlenie pomieszczeń realizować poprzez okna połaciowe przy czym:
– forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednokrotna na jednej połaci dachu,
– rozmieszczenie okien połaciowych musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu;
– suma powierzchni okien na jednej połaci dachu nie może przekraczać 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego okna połaciowego nie może być większa, niż powierzchnia oryginalnego otworu okiennego na obiekcie na którym będzie realizowana,
k) zakaz realizacji balkonów w tym również balkonów w dachach, wykuszy i logii od strony frontowej budynków,
l) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków ustalonych na podstawie architektonicznych badań (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnego rodzaju tynku i koloru); w przypadku braku możliwości ustalenia koloru elewacji ustala się nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
m) zakaz stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku,
n) zakaz stosowania do wykończenia elewacji materiałów nie stosowanych historycznie takich jak okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach itp.;
4) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy, ustala się:
a) zachowanie i odtworzenie historycznego układu dróg i placów z zachowaniem dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
b) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę zespołu wraz z dominantami,
c) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej - kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
d) utrzymanie i wprowadzenie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
e) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
f) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i typu zabudowy sąsiadującej,
g) zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń;
5) w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, ustala się:
a) użytkowanie i zagospodarowanie terenu parku, musi uwzględniać warunki ochrony, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
b) nakaz zachowania starodrzewia,
c) nakaz zachowania i historycznego układu przestrzennego, kompozycji, powiązań widokowych i ekspozycji, elementów małej architektury parkowej,
d) nakaz zachowania i odtworzenia pierwotnego układu wodnego, stosunków wodnych w parku oraz zakaz zmiany stosunków wodnych mających wp-lyw na park,
e) zakaz zmiany ukształtowania terenu,

- f) nakaz zachowania i pielęgnacji istniejącej roślinności w parku, uzupełniania ubytków kompozycji zieleni,
 g) ograniczenie usuwania drzew,
 h) nakaz odtworzenia funkcji i formy parku zdrojowego,
 i) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy usługowej oraz wyposażenia historycznego w oparciu o badania ikonograficzne,
 j) zachowanie układu alei parkowych,
 k) zachowanie upamiętnienia poświęconego prawdopodobnie ofiarom I Wojny Światowej,
 l) zakaz podziału terenu;
- 6) w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej, ustala się:
- a) na odcinku od granicy frontowej do linii zabudowy; dopuszcza się wyróżnienie granic parcel murkami o wysokości maksimum 50 cm, wykonanymi z materiałów tradycyjnych, takich jak (w szczególności): cegła, kamień, drewno, kuty metal lub żywopłotami strzyżonymi o wysokości do 1,20 m,
 b) dopuszczenie lokalizacji na terenach zieleni urządzonej obiektów małej architektury,
 c) dopuszczenie prowadzenia prac rewitalizacji zieleni,
 d) dopuszczenie prowadzenie robót budowlanych na istniejących obiektach;
- 7) na rysunku planu określono strefy „WIII” ochrony stawisk archeologicznych, w których obowiązują:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym – powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- 8) istniejące obiekty podlegające przebudowie, w tym waloryzacji i rehabilitacji oraz obiekty nowoprojektowane winny skalą, charakterem, rozwiązaniami architektonicznymi, w tym detailem i stosowanymi materiałami, nawiązywać do historycznej architektury występującej na obszarze planu;
- 9) w przypadku rozbiórki budynków zabytkowych w oparciu o odpowiednią ekspertyzę o złym stanie technicznym, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej, w ramach procedury wymaganej prawem budowlanym i przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego urzędu ochrony zabytków;
- 10) należy zapewnić ochronę zabytkowych cmentarzy, poprzez odtworzenia zieleni cmentarnej i pierwotnej kompozycji oraz pozostałości nagrobków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne – drogi klasy głównej - KDG, klasy dojazdowej - KDD, klasy lokalnej - KDL, klasy zbiorczej - KDZ, drogi wewnętrzne - KDW, drogi wewnętrzne piesze - KDWP, drogi wewnętrzne rowerowe - KDWr, tereny zieleni urządzonej – ZP (w szczególności teren B.10ZP), tereny placów publicznych – KP (w szczególności teren A.35KP) oraz teren sportu i rekreacji – US; tereny zabudowy usług kultury - UK;
- 2) przestrzenie publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone małą architekturą w jednolitej stylistyce; przestrzenie publiczne – ulice, place, parki, skwery i zieleńce oraz ciągi piesze, winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone urządzeniami pomocniczymi w jednolitej stylistyce, małą architekturą, nawierzchniami itp.;

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

- a. w granicach stref „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- b. w granicach terenu i obszaru górniczego obowiązują:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu, z terenów parkingów, dróg i placów,
 b) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
 c) nakaz realizacji kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do studni chłonnych,
 d) zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych oraz ujęć solanek i wód leczniczych na terenach oznaczonych symbolami Uz, Ut i ZP lub dla których funkcją podstawową są usługi zdrowia, zgodnie z przepisami następujących ustaw: *Prawo wodne*, *Prawo geologiczne i górnicze*, *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- c. w zagospodarowaniu terenów położonych w tzw. strefie ochronnej cmentarza (określonej informacyjnie na rysunku planu), należy uwzględnić zakazy, nakazy i dopuszczenia, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności rozporządzenia z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- d. w granicach stref uzdrowiskowych „A” i „B”, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- e. na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których, obowiązują następujące ograniczenia:
- a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na których, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%), zabrania się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami ustawy *Prawo wodne*;
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni dróg i parkingów minimum do rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym 1%;
- c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, projektowanie nowych obiektów budowlanych, a także przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących, wymaga konieczności zabezpieczenia ich przed powodzią - obiekty nakazuje się zabezpieczyć 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych, a w zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić zapewnienie dróg ewakuacji;
- f. ustala się, korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV o szerokości 40 m oraz średniego napięcia 15 kV o minimalnej szerokości 12 m (oznaczone na rysunku planu);
- g. w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi i normami branżowymi, przy zachowaniu następujących ograniczeń:
- a) zakazuje się budowy budynków mieszkalnych,
 b) zakazuje się sadzenia roślin o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.,
 c) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;

- 3) nawierzchnie ulic w głównych przestrzeniach publicznych, winny być realizowane jako kamienne lub kompozycje elementów kamiennych i drobnomiarowych elementów betonowych np. kostka betonowa typu „starobruk”;
- 4) poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, w przestrzeniach publicznych ulic oraz w głównych przestrzeniach publicznych określonych na rysunku planu, mogą być lokalizowane obiekty usługowe o powierzchni zabudowy do 20 m², bez prawa wydzielenia działki, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych (wysokość i kondygnacja, dach pochyły dwu lub wielospadowy; dopuszcza się kolebkowy i sztokowy kształt dachu); ustala się na obszarze objętym planem lokalizacji obiektów o jednolitych parametrach architektonicznych i rozwiązaniach materiałowych;
- 5) na terenach wpisanych do rejestru zabytków, ulice oraz ciągi piesze podlegają ochronie na podstawie przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 6) w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony układu urbanistycznego i zabytkowej zabudowy, nawierzchnie ulic i ciągów pieszych, winny być identyczne jak na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 7) na rysunku planu określono lokalizację nowego reprezentacyjnego placu zdrojowego (B.44KP.ZP), który winien być otoczony wielofunkcyjną zabudową z przewagą funkcji uzdrowiskowych (np. „dom zdrojowy”, pijalnię wód, leżakownię itp., kawiarnię itp.);
- 8) przestrzenie publiczne w ramach terenów: A.35KP; B.10ZP; B.19UK; B.21ZP.US; B.44KP.ZP i F.30US, mogą służyć organizacji imprez masowych, w związku z czym, ich zagospodarowanie musi zapewniać bezpieczeństwo ludności, zgodnie z wymogami przepisów dotyczących organizacji imprez masowych.

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

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

- 1) ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 4 i § 5 uchwały;
- 2) na rysunku planu wskazano granice stref „A” „B” ochrony uzdrowiskowej, w których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*;
- 3) na rysunku planu wskazano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy *Prawo wodne*;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują;
- 5) na rysunku planu wskazano granice terenu i obszaru górniczego, pokrywającą się z granicą udokumentowanego złoża wód leczniczych „Połczyn” WL8512, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* oraz odpowiednie ustalenia zawarte w § 10.

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

- h. w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, ograniczenia wymiennie w pkt 8, nie mają zastosowania, a szerokość strefy ochronnej dla linii kablowej wynosi 3 m tj. po 1,5 m od osi kabla w obu kierunkach;
- i. na obszarze planu zakazuje się realizacji zabudowy realizację zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z inwestycjami klasyfikowanymi jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- j. na terenach istniejących obiektów produkcyjnych, terenach składów i magazynów oraz terenach zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z inwestycjami klasyfikowanymi jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie będzie wymagane i dla których postępowanie w zakresie oddziaływania na środowisko wykaze brak negatywnego wpływu na środowisko;
- k. w zagospodarowaniu terenu F.62MN uwzględnić przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 (rok budowy 1998) wraz z ze strefą kontrolowaną o szerokości wynikającej z przepisów rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, poprzez istniejące drogi publiczne klasy głównej KDG, drogi publiczne klasy zbiorczej KDZ, drogi publiczne klasy lokalnej KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej KDD, drogi wewnętrzne KDW oraz drogi wewnętrzne piesze KDWP;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają drogi publiczne klasy głównej KDG (ul. Koszalińska, ul. Wojska Polskiego, ul. Warszawska i ul. Szczecińska), drogi publiczne klasy zbiorczej KDZ (ul. Powstańców Warszawskich, ul. Mickiewicza, droga Połczyn-Ogrodnio) i drogi publiczne klasy lokalnej KDL (ul. Solankowa i ul. Zdrojowa);
- 3) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
- a) dla budynków jednorodzinnych – min. 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, do miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
 b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
 c) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 d) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 e) dla obiektów usług publicznych i oświaty – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 f) dla obiektów produkcyjnych – min. 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
 g) dla obiektów usług zdrowia – min. 2 miejsca dla autobusów, min. 1 miejsce na 10 miejsc noclegowych i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz turystycznych – min. 1 miejsce dla autobusu, min. 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje, jeżeli zmiana taka skutkowałaby koniecznością realizacji jednego miejsca postojowego;
- 10) ustala się obsługę poszczególnych terenów elementarnych w zakresie infrastruktury technicznej z sieci położonych w przyległych drogach;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- ustala się budowę, rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej o średnicy (min. Ø90 mm),
 - zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, nakazuje się realizować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowych ujęć wód podziemnych (solanek), zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne oraz Prawo geologiczne i górnicze;
- 12) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
- ustala się budowę, rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji tłocznej o średnicy (min. Ø32 mm) z przepompowniami ścieków oraz sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy (min. Ø160 mm),
 - dopuszcza się stosowanie tymczasowo zbiorników bezodpływowych;
- 13) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się budowę, rozbudowę istniejącej sieci miejskiej o średnicy (min. Ø300 mm); dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód oraz rozszcząpanie do gruntu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo wodne,
- 14) w zakresie sieci energetycznej:
- ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n lub s/n, przyłączone do sieci poprzez elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
 - na terenach oznaczonych P; U i P,U dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji (w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii) wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii;
 - dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych na dachach budynków, z wyłączeniem budynków zabytkowych, objętych ochroną ustawieniami planu;
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia docelowo prowadzić jako kablowe podziemne;
- 15) w zakresie sieci gazowej ustala się budowę, rozbudowę istniejącej sieci o średnicy (min. Ø32 mm);
- 16) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni, w oparciu o paliwa stałe, paliwa gazowe, olej opałowy, energię elektryczną i odnawialne źródła energii;
- 17) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 18) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf urządzeń sterujących i rozdzielczych na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane;

- 19) ustala się, zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, nakazuje się zastosowanie rozwiązania zastępczego, zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo wodne;
- 20) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych, ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej i bezprzewodowej;
- 21) nakazuje się gromadzenie odpadów na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Połczyn - Zdrój.

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

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