UCHWAŁA Nr XLV/410/98
RADY MIEJSKIEJ W PŁOTACH
Z DNIA 19 czerwca 1998 roku

w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Płoty, obejmujących tereny w obszarze jednostki strukturalnej planu „B" i opisane symbolami planu:

1. B2 - UZ/A
2. B6 - MN/A
3. B7 - UA/R
4. B10 - UK/A
5. B15 - UZ/A
6. B18 - MN/R
7. B21 - UH/A
8. B25 - MN, MJ/A
9. B26 ZD, 012 KZo
10. B29 - MJ/A
11. B34 - UO/A
12. B36 - UO/A
13. B41 - AUC/R
14. B43 - B/A
15. B44 - MN/A
16. 012 KZo

i określone w załącznikach graficznych w skalach 1:500 ÷ 1:4 000, od 1 do 15 wg przyjętej wyżej kolejności.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy, z dnia 8.03.1990 r., o samorządzie terytorialnym [tekst jednolity z 1996 r., Dz. U. Nr 132 poz. 74, zm. Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, Dz. U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43] oraz art. 26 ustawy, z dnia 7.07.1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. Nr 89 poz. 415 wraz z późniejszymi zmianami], w oparciu o Uchwałę Nr VII/180/96 Rady Miejskiej w Płotach, z dnia 30.08.1996 r., Rada Miejska w Płotach uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Płoty, jak określono w załącznikach graficznych do uchwały w ilości 1÷15, z uwidocznieniem położenia zmian w obszarze jednostki strukturalnej planu miasta „B", jak na planszach orientacyjnych zmian rys. nr 1÷3.

§ 2

Ustala się nowe zapisy ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Płoty, w obszarach zmian w planie, jak następuje:

1. **Zmiana nr 1** - załącznik graficzny nr 1 - teren oznaczony symbolem w planie B2 - UZ/A - zmienia się symbol w planie na B2 - UA/A i ustala zapis w brzmieniu „B2 - UA/A - 0,12 ha - teren usług społecznych i administracji. Teren położony w strefie „B" ochrony elementów zabytkowego układu urbanistycznego. Budynek objęty ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".
2. **Zmiana nr 2** - załącznik graficzny nr 2 - teren opisany w planie symbolem B6 - MN/A uzupełnia się opis symbolu i treść ustalenia o literę „U" - usługi. Nowe brzmienie ustalenia planu przedstawia się następująco:

   „**B6.1÷2 - MN/A/U** - 1,68 ha - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, adaptacja stanu istniejącego z możliwością uzupełnień zabudową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi. Tereny położone w strefie „B" ochrony elementów zabytkowego układu urbanistycznego. Budynki przy ul. Wojska Polskiego oznaczone numerami 17a, 17b, 19 objęte ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".

   B6.3 - KD istniejąca ulica dojazdowa do podtrzymania i przedłużenia w formie ciągów pieszojezdnych KX.
3. **Zmiana nr 3** - załącznik graficzny nr 3 - teren opisany w planie symbolem B7 - UA/R [teren projektowanego posterunku policji], zmienia się symbol opisu i treść ustalenia na brzmienie:

   „**B7 - U** - 0,25 ha - teren usług handlu i gastronomii". Wymóg zabezpieczenia potrzeb parkingowych na własnym terenie.

4. **Zmiana nr 4** - załącznik graficzny nr 4 - teren opisany w planie symbolem B10 - UK/A, uzupełnia się symbol i treść ustalenia na brzmienie:

   „**B10 - UK/A/U** - 0,12 ha - teren usług kultury oraz handlu i gastronomii, z wymogiem zabezpieczenia parkingów na własnym terenie. Budynek nr 7 przy ul. Kościuszki ujęty w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".

5. **Zmiana nr 5** - załącznik graficzny nr 5 - teren opisany symbolem B15 - UZ/A uzupełnia się opis symbolu i treść ustalenia na brzmienie:

   „**B15 - UZ/A/MW** - 0,12 ha - teren usług zdrowia. Istniejąca przychodnia zdrowia i mieszkania do podtrzymania, z wymogiem rozgraniczenia geodezyjnego budynku i terenu na funkcje usług zdrowia i mieszkalnictwa. Teren położony w strefie „B" ochrony konserwatorskiej. Budynek wpisany do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".

6. **Zmiana nr 6** - załącznik graficzny nr 6 - teren opisany symbolem B18 - MN/R - zmienia się i uszczegóławia symbolikę i ustalenia dla terenu zmiany w sposób następujący:

   B18.1 - U - teren nieurządzony i przypadkowej zabudowy gospodarczej przeznacza się na lokalizację usług o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji.

   B18.2 - NO/Zi - teren istniejącej oczyszczalni ścieków do czasowego podtrzymania z adaptacją na przepompownię ścieków i wymogiem urządzenia terenów zieleni, w tym zieleni izolacyjnej.

   B18.3 - RS/Zi - teren istniejących garaży do podtrzymania z wymogiem uporządkowania i urządzenia terenu łącznie z nasadzeniem zieleni izolacyjnej.

   B18.4 - UA/SN - teren nieurządzony i niezabudowany, przeznacza się na lokalizację usług administracji i składów nieuciążliwych.

   B18.5 - Zi - teren niezabudowany i w części urządzony jako teren zieleni, do podtrzymania w formie zieleni miejskiej.

   B18.6 - KS/Zi - teren istniejących garaży do podtrzymania z wymogiem urządzenia terenu i wykształcenia zieleni.

   B18.7 - SN, U - teren nieurządzony w części zabudowany zabudową gospodarczą, przeznacza się na lokalizację składów nieuciążliwych i usług.

   B18.8 - MJ, U - teren zabudowy zagrodowej [bud. mieszkalny z budynkami gospodarczymi] oraz niezabudowany, przeznacza się na zabudowę jednorodzinną z towarzyszącymi jej usługami nieuciążliwymi.

   B18.9 - KD - istniejący dojazd do garaży - do podtrzymania w formie ulicy dojazdowej z wymogiem budowy jezdni zakończonej pętlą nawracającą.

   B18.10 - KX - projektowany ciąg pieszo-jezdny w formie przedłużenia ulicy dojazdowej.

   B18.11 - KS - istniejące garaże do podtrzymania z wymogiem poprawy urządzenia terenu.

   B18.12 - MJ - teren istniejącej zabudowy zagrodowej do podtrzymania i uzupełnienia jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

   B18.13 - MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielomieszkaniowej i jednorodzinnej do podtrzymania.

   B18.14 - KD - teren istniejącej komunikacji [ul. Grabowa] do podtrzymania w formie ulicy dojazdowej.

7. **Zmiana nr 7** - załącznik graficzny do uchwały nr 7 - teren opisany symbolem B21 - UH/A, poszerza się zapis planu o funkcję przemysłu nieuciążliwego, nadając brzmienie ustaleniu planu w formie:

„B21 - UH/A/PN - 0,16 ha - teren usług handlu. Pawilon handlowy wielobranżowy wymagający przebudowy jako obiekt dysharmonizujący z zabudową starego miasta". Dopuszcza się wprowadzenie do obiektu funkcji przemysłu - produkcji nieuciążliwej na okres czasowy. Teren położony w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Teren między linią zabudowy obowiązującej a bryłą budynku stanowi ofertę inwestycyjną. Formę zabudowy dostosować należy do wzorców historycznych.

8. **Zmiana nr 8** - załącznik graficzny do uchwały nr 8 - teren opisany symbolem w planie B25 - MN, MJ/A. Zmienia się ustalenie planu w formie wprowadzenia funkcji dodatkowych - usług handlu i gastronomii oraz dzieli się teren na jednostki elementarne nadając im ustalenia następującej treści:

   B25.1 - MN - istniejąca zabudowa wielomieszkaniowa - wielorodzinna do podtrzymania.

   B25.2 - IN - istniejący nieużytek do podtrzymania z możliwością adaptacji na zieleń blokową.

   B25.3 - MJ/U - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do podtrzymania z możliwością lokalizacji w formie uzupełnienia zabudowy terenu, usług handlu i gastronomii. Potrzeby parkingowe usług do realizacji na terenie właściciela posesji, z zakazem bezpośredniego wjazdu z drogi krajowej nr 6.

9. **Zmiana nr 9** - załącznik graficzny do uchwały nr 9 - teren opisany symbolami B26 - ZD, 012 KZo. Likwiduje się przebieg ulicy zbiorczej obszarowej w planie opisany symbolem 012 KZo oraz poszerza teren ogrodów działkowych pod symbolem B26 - ZD w części terenu o zachowanym naturalnym stanie oraz dzieli się teren na jednostki elementarne, dając im następujące ustalenia:

   B26.1 - ZD - teren ogrodów działkowych.

   B26.2 - KS, U - teren parkingu i usług jako forma przedłużenia B25.3, bez wjazdu od drogi krajowej nr 6.

   B26.3 - KD - teren ulicy dojazdowej po przebiegu ul. Brzozowej zakończonej pętlą nawracającą.

   B26.4 - KX - ciąg pieszojezdny jako forma przedłużenia ulicy dojazdowej i drogi pożarowej.

10. **Zmiana nr 10** - załącznik graficzny do uchwały nr 10 - teren opisany symbolem B29 - MJ/A, zmienia się zapis planu o wprowadzenie funkcji usług [handlu i gastronomii] oraz rzemiosła nieuciążliwego dzieląc teren na jednostki elementarne z następującymi ustaleniami:

    B29.1 - MJ/A/R/U, UR - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową gospodarczą. Podtrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem adaptacji zabudowy gospodarczej na cele usługowe z możliwością lokalizacji usług i rzemiosła nieuciążliwego.

    B29.2 - MJ/A - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowogardzkiej do podtrzymania.

    B29.3 - MJ/A/U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ul. Nowogardzką i terenem cmentarza - do podtrzymania z możliwością uzupełnienia o usługi nieuciążliwe.

    B29.4 - KX - teren nieurządzony, przeznacza się na wykształcenie pętli nawracającej kończącej ul. Ignacego Łukasiewicza wraz z przedłużeniem ulicy w formie ciągu pieszojezdnego.

    B29.5 - KX - teren istniejącej drogi gruntowej, dojazdowej przeznacza się na ciąg pieszojezdny łączący ul. I. Łukasiewicza z ul. Nowogardzką.

    B29.6 - KX - j.w. lecz łączący ul. Łukasiewicza z ul. M. Kopernika.

11. **Zmiana nr 11** - załącznik graficzny do uchwały nr 11 - teren opisany symbolem w planie B34 - UO/A. Zmienia się opis symbolu i treść ustalenia na brzmienie:

„**B34 - UO/AP** - 0,16 ha - teren istniejącego przedszkola do podtrzymania z możliwością zmiany funkcji na inną w sferze usług społecznych i administracji publicznej. Teren położony w strefie „B" ochrony konserwatorskiej".

12. **Zmiana nr 12** - załącznik graficzny do uchwały nr 12 - teren opisany symbolem w planie B36 - UO/A, zmienia się symbol opisu, treść ustalenia planu oraz dzieli teren określony w planie pod symbolem na jednostki elementarne z następującym zapisem ustaleń:

B36.1 - UO/A/UT - teren usług oświaty rolniczej. Obiekt o szczególnych walorach historycznych podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - do podtrzymania z możliwością adaptacji obiektu na funkcję hotelarską - usług turystycznych. Obiekt zapisany w rejestrze zabytków pod poz. nr 795 położony w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zalecane jest połączenie terenu parku z zespołem hotelowym.

B36.2 - UO/A/MW - teren części mieszkaniowej zespołu oświaty rolniczej. Obiekt pod ochroną konserwatora zabytków - do podtrzymania, z dopuszczeniem do zmian własnościowych. Teren położony w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej.

B36.3 - UO/A/ZP/KX - teren komunikacji i zieleni parkowej zespołu oświaty rolniczej - do podtrzymania jako forma ciągu komunikacji pieszej, łączącego ul. I Armii Wojska Polskiego z kompleksem zieleni parkowej. Obiekt parku wpisany do rejestru zabytków pod poz. 779.

B36.4 - UO/A/B - teren zaplecza technicznego zespołu oświaty rolniczej - do podtrzymania i ewentualnego wydzielenia geodezyjnego. Teren położony w obszarze strefy „A" ochrony konserwatorskiej.

13. **Zmiana nr 13** - załącznik graficzny do uchwały nr 13 - teren opisany symbolem w planie B41 - AUC/R. Teren niezabudowany włącza się w symbol B42 i poszerza zapis ustalenia o usługi handlu, gastronomii i zabudowy mieszkaniowej w systemie zabudowy jednorodzinnej - nadając nowe ustalenia planu wg dokonanego podziału na planistyczne jednostki elementarne. Całość terenu położona w strefie „B" ochrony konserwatorskiej.

B42.1 - MN/A - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - do podtrzymania.

B42.2 - MN/A - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową gospodarczą towarzyszącą - do podtrzymania.

B42.3 - KS - teren istniejącej stacji paliw do podtrzymania do czasu ekonomicznej zasadności jej funkcjonowania.

B42.4 - B, U, OR - teren istniejącego zaplecza gospodarczego bazy przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej - do podtrzymania do czasu zasadności ekonomicznej. Teren lokalizacji usług i rzemiosła.

B42.5 - MJ - teren niezabudowany - ogrodów, przewidziany w planie na rozbudowę bazy przedsiębiorstwa usług komunalnych, określony w planie symbolem B43 - B/A/R, przeznacza się na zabudowę jednorodzinną w systemie zabudowy budynkami wolnostojącymi na działkach o wielkości średniej ca 600 m^2 [20 x 30]. Wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, z kondygnacją drugą ukrytą w połaciach dachowych. Przykrycie budynków dachami stromymi.

B42.6 - UG - teren lokalizacji usług gastronomii.

B42.7 - KS - teren komunikacji - parkingu.

B42.8 - MJ, UH - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w systemie zabudowy szeregowej, wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, z usługami handlu towarzyszącymi zabudowie. Przykrycie budynków dachami stromymi, z trzecią kondygnacją ukrytą w połaciach dachowych.

B42.9 - KX - teren projektowanego ciągu pieszojezdnego o szerokości 5,0 m.

B42.10 - MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w systemie zabudowy bliźniaczej. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje, z drugą kondygnacją ukrytą w połaciach dachowych.

B42.11 - MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w systemie zabudowy budynkami wolnostojącymi na działkach o wielkości zmiennej, średnio ca 700 - 750 m^2. Przykrycie budynków dachami stromymi z drugą kondygnacją mieszkalną ukrytą w połaciach dachowych.

B42.12 - KX - teren ciągu pieszego.

B42.13 - MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 2 kondygnacji, w systemie zabudowy budynkami wolnostojącymi na działkach o wielkości ca 600 m^2. Przykrycie budynków dachami stromymi z drugą kondygnacją mieszkalną ukrytą w połaciach dachowych.

B42.14 - KX - teren ciągu pieszojezdnego.

B42.15 - MJ, U/UH, UG - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii. Zabudowa mieszkaniowa nowa, wysokość 2 kondygnacji, z drugą kondygnacją ukrytą w połaciach dachowych. Wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji, bez wymogu przykrycia dachem stromym.

14. **Zmiana nr 14** - załącznik graficzny do uchwały nr 13 - teren oznaczony w planie symbolem B43 - B/A, wchodzi w zakres zmiany nr 13. Podtrzymuje się istniejącą bazę przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej do czasu zasadności ekonomicznej jej funkcjonowania, z jednoczesnym zakazem rozbudowy na terenie dotychczas niezabudowanym [przeznaczonym w planie na jej rozbudowę]. Teren położony w obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej.

15. **Zmiana nr 15** - załącznik graficzny do uchwały nr 14 - teren opisany w planie symbolem B44 - MN/A, zmienia się opis symbolu i treść ustalenia, jak następuje:

„B44 - MN/A/UT, UG - 0,60 ha - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do podtrzymania z dopuszczeniem możliwości jej adaptacji na cele usługowe - usług turystycznych - hotelarstwa, z gastronomią towarzyszącą funkcji hotelowej.

1) Teren położony w strefie „B" ochrony konserwatorskiej.
2) Budynek nr 15 stanowi obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1192.
3) Budynek nr 16 wpisany jest do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".

16. **Zmiana nr 16** - załącznik graficzny do uchwały nr 15 - teren planowanej drogi zbiorczej obszarowej w jej przebiegu obrzeżnym wokół „starego miasta", oznaczonej symbolem 012 - KZo - zmienia się w części na formy użytkowania określone w zmianach o numerach 6, 8, 9 oraz zmienia się klasyfikację ulicy na ulicę lokalną o szerokościach w liniach rozgraniczenia zmiennych od 10,0 do 15,0 m i nadaje symbol w planie 011 - KL. Szerokość jezdni zmienna od 6,0 do 7,0 m, jezdnia dwukierunkowa, dwupasmowa o zmiennej szerokości pasa ruchu 3,0÷3,5 m.

§ 3

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej terenów zmian w planie:

1. Komunikacja obszaru nowych terenów zabudowy jednorodzinnej powinna być kształtowana w oparciu o układ ulic ze skrzyżowaniami na literę „T". Zabezpieczenie miejsc parkingowych należy wykonać na terenie własnym w ilościach:
   - dla zabudowy jednorodzinnej, nowej - 2 stanowiska,
   - dla terenów usług - 30 stanowisk na 1 000 m^2 p.u.
2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej wodociągu komunalnego; sieci do wykształcenia w całości obszaru miasta, w powiązaniu z istniejącymi ujęciami wody. Konstrukcja systemu wodociągowego pierścieniowa.
3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo - gospodarczych ustala się:
   - w oparciu o istniejące oczyszczalnie ścieków,
   - docelowo, w oparciu o budowę nowej oczyszczalni ścieków wraz z budową sieci kanalizacji sanitarnej na terenie całego obszaru miasta.

   Do czasu budowy nowej oczyszczalni ścieków na terenach nie objętych istniejącymi lokalnymi systemami sieci sanitarnej obsługa w oparciu o zbiorniki bezodpływowe i wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni.
4. Odprowadzenie wód opadowych ustala się poprzez systemy lokalne kanalizacji deszczowej.
5. Usuwanie odpadów stałych określa się w systemie miejskim gromadzenia, wywozu i składowania na wysypisku gminnym.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną określa się w oparciu o istniejącą napowietrzną i kablową sieć elektroenergetyczną 15 kV i system stacji transformatorowych 15/0,4 kV, na warunkach dysponenta sieci. Rozprowadzenie energii elektrycznej niskiego napięcia - kablowe.
7. Zapewnienie łączności określa się w oparciu o istniejącą sieć telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej na warunkach operatorów sieci.
8. Zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych i grzewczych określa się w oparciu o kotłownie lokalne, w zasadzie opalane gazem, z dopuszczeniem alternatywnych paliw.

§ 4

Dla wszystkich obszarów zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Płoty, jak w załącznikach graficznych nr 1÷15 do uchwały, ustala się:

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Obowiązujące linie zabudowy.
3. Kształt zadaszenia i kąt nachylenia połaci dachowych w wypadku zadaszenia dachami stromymi, analogiczny jak w zabudowie sąsiadującej.
4. Wysokość zabudowy w nawiązaniu do wysokości zabudowy sąsiadującej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowej - wysokość nieprzekraczalna dwóch kondygnacji, z kondygnacją drugą ukrytą w połaciach dachowych.
5. Zasadę dowiązania dwoma elementami do zabudowy sąsiedniej z elementów niżej wymienionych:
   a/ poziom posadowienia parteru,
   b/ poziom okapu lub gzymsu,
   c/ forma zadaszenia dostosowana do wzorów historycznych,
   d/ kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 5

1. Zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury i muzeach, z dnia 15 lutego 1962 r. z późniejszymi zmianami [Dz. U. Nr 10 poz. 48 z 1962 r., Nr 56 poz. 322 z 1990 r., Nr 106 poz. 496 z 1996 r., Nr 5 poz. 24 z 1997 r.] dla terenów zmian w planie, w jednostce strukturalnej planu miasta „B", obowiązuje strefa W.III. ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z następującymi warunkami:

1.1. Uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi, podejmowanych w obrębie strefy W.III., przez Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie.

1.2. W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie prac archeologiczno - konserwatorskich oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt inwestora. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi, z wyprzedzeniem minimum 2-miesięcznym, w celu zsynchronizowania prac inwestycyjnych z harmonogramem prac archeologiczno - konserwatorskich. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od połowy kwietnia do połowy października.

1.3. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie.

2. Podtrzymuje się zawarte w planie ogólnym miasta określenia zasięgu stref „A" i „B" ochrony konserwatorskiej z warunkami im przypisanymi, jak niżej.

2.1. **Warunki ochrony konserwatorskiej w strefach „A" ścisłej ochrony układów przestrzennych.**

Strefą „A" objęto układy przestrzenne [wiejskie i założenia dworsko - pałacowo - parkowe] wpisane do rejestru zabytków woj. szczecińskiego oraz wytypowane do wpisu do rejestru zabytków ze względu na ich znaczne wartości historyczna, kompozycyjne i kulturowe.

1) Ochronie podlegają:
- Rozplanowanie ulic i placów oraz ich oryginalne, zachowane nawierzchnie.
- Historyczne granice założeń dworsko - parkowych, parkowych oraz siedlisk chłopskich.
- Układ rozplanowania zieleni parkowej wraz z materiałem roślinnym.
- Rozplanowanie zabudowy.
- Formy zabudowy: jej gabaryty wysokościowe, kształt dachów, ukształtowanie i detal elewacji.
- Rodzaj materiału budowlanego.
- Mała architektura [ogrodzenia, bramy, fontanny itp.].
- Poszczególne obiekty wpisane do rejestru zabytków i wyszczególnione w ewidencji konserwatorskiej

2) Warunki ochrony:
- Obowiązuje trwałe zachowanie wymienionych w pkt 1 elementów historycznego układu przestrzennego.
- Obowiązuje konieczność uzyskiwania każdorazowo zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie prace remontowo - budowlane, inżynierskie i ziemne w obrębie strefy i poszczególnych obiektów.
- Prace w/w. winny być projektowane i realizowane przez osoby / firmy posiadające odpowiednie uprawnienia i zezwolenia W.K.Z.
- Obowiązuje uzyskiwanie opinii P.S.O.Z. przed wydaniem wskazania i decyzji lokalizacyjnej.
- Obowiązuje uzgadnianie z P.S.O.Z. wszelkiej dokumentacji projektowej.
- Obowiązuje uzgadnianie z P.S.O.Z. sposobu użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
- Obowiązuje powiadomienie P.S.O.Z. o zmianie właściciela / użytkownika obiektu w obrębie strefy.
- Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi należy opracowywać projekty rewaloryzacji założeń dworsko - pałacowo - parkowych oraz układów ruralistycznych [wiejskich].

2.2. **Warunki ochrony konserwatorskiej w strefach „B" ochrony układu przestrzennego.**
Strefą „B" objęto układy przestrzenne, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historyczne rozplanowanie i zabudowa o wartościach kulturowych w skali Pomorza Zachodniego.

1) Ochronie podlegają:
- Układ komunikacyjny [rozplanowanie ulic, placów, dróg].
- Historyczne granice założeń folwarcznych oraz szerokości posesji sytuowanych przy ulicy.
- Rozplanowanie zabudowy.
- Formy zabudowy: jej gabaryty wysokościowe, formy dachów oraz zasadnicze podziały elewacji.
- Linie zabudowy głównych pierzei.

2) Warunki ochrony:
- Obowiązuje zachowanie w/w. zasadniczych elementów układu przestrzennego.
- Utrzymanie skali i charakteru zabudowy w przypadku projektowania zabudowy uzupełniającej lub w miejsce rozbieranych obiektów.
- Obowiązuje uzgadnianie z P.S.O.Z. dokumentacji projektowej i wskazań lokalizacyjnych.
- Obowiązuje uzgadnianie z P.S.O.Z. prac remontowo - budowlanych mających wpływ na wygląd obiektów.

3) Postuluje się opracowanie planu szczegółowego dla miejscowości.

3. Określa się warunki ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i warunki ochrony obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej.

3.1. **Warunki ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków.**

1) Ochronie podlegają:
- Ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu.
- Materiał budowlany i rodzaj pokrycia dachu.
- Ukształtowanie elewacji, w tym rozmieszczenie i forma otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny.
- Stolarka drzwiowa i okienna. W przypadku konieczności jej wymiany wymagane jest odtworzenie poprzedniej formy [podziałów pola okiennego, zdobienia].
- Zasadniczy układ wnętrza oraz wyposażenie architektoniczne wnętrza.
- Bezpośrednie otoczenie obiektu zabytkowego.

2) Warunki ochrony:
- Obowiązuje trwałe zachowanie obiektu i eksploatacja zgodna z wartością obiektu.
- Przed przystąpieniem do prac remontowo - konserwatorskich należy wystąpić do P.S.O.Z. o wytyczne konserwatorskie.
- Prace w/w. winny być prowadzone przez osoby / firmy posiadające odpowiednie uprawnienia.
- Na w/w. prace należy uzyskać odpowiednie zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.2. **Warunki ochrony obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,** na podstawie art. 4 pkt 3 cyt. ustawy.

1) Ochronie podlegają:
- Ukształtowanie bryły obiektu: gabaryty, forma dachu.
- Zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.

2) Warunki ochrony:
- Zachowanie w/w. elementów obiektu.
- Należy uzgadniać z P.S.O.Z. prace remontowo - budowlane dot. obiektu.
- W przypadku koniecznych rozbiórek obowiązuje opracowanie dokumentacji fotograficznej, ew. inwentaryzacji obiektu.

§ 6

Ustanawia się 30 % stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu w obszarach zmian.

§ 7

Na obszarach objętych zmianami planu tracą moc dotychczasowe ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Płoty.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Płotach.

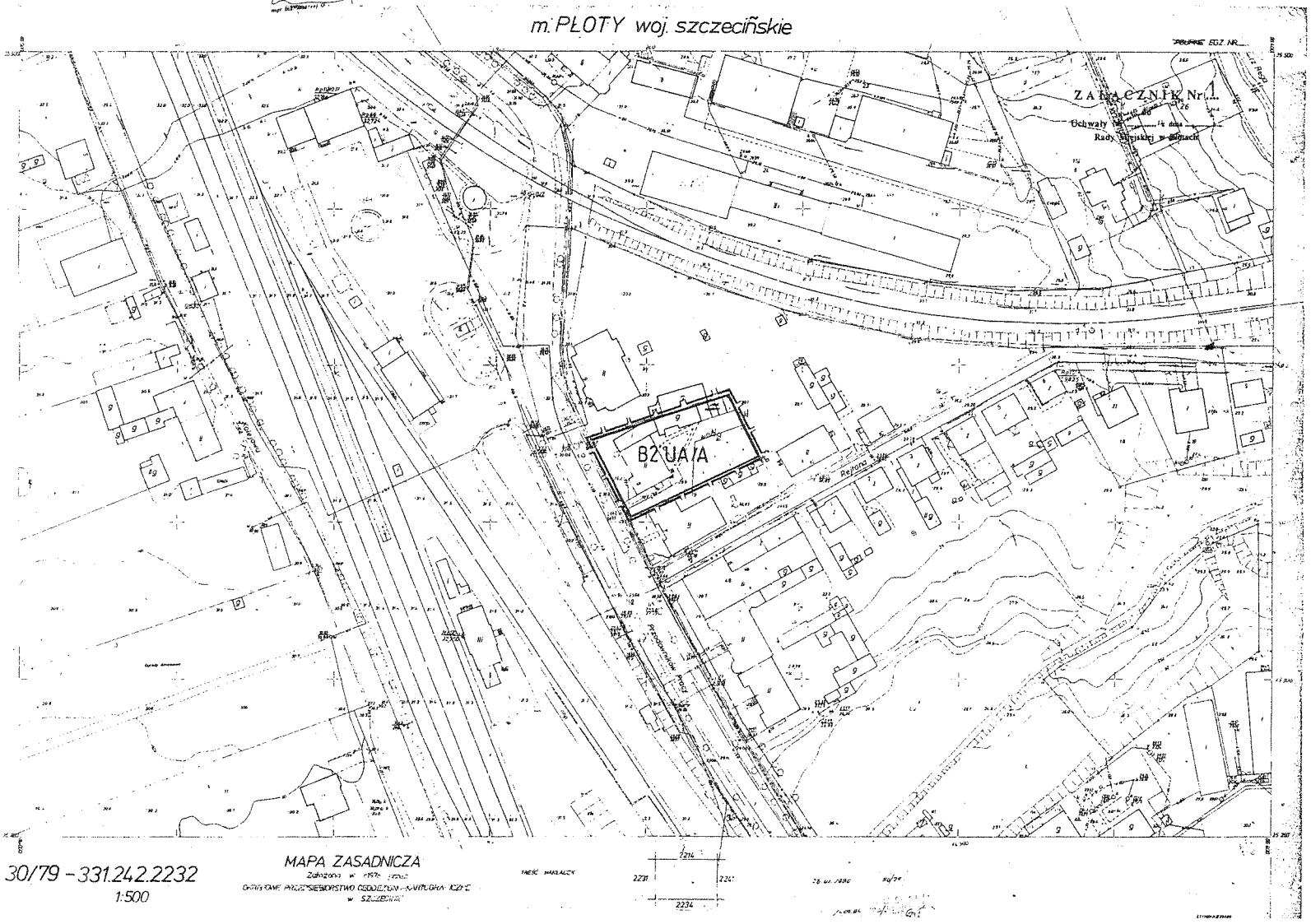
§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Alojzy Lis

2x

m. PŁOTY woj. szczecińskie



30/79 – 331.242.2232

1:500

MAPA ZASADNICZA

Założono w 1979 roku

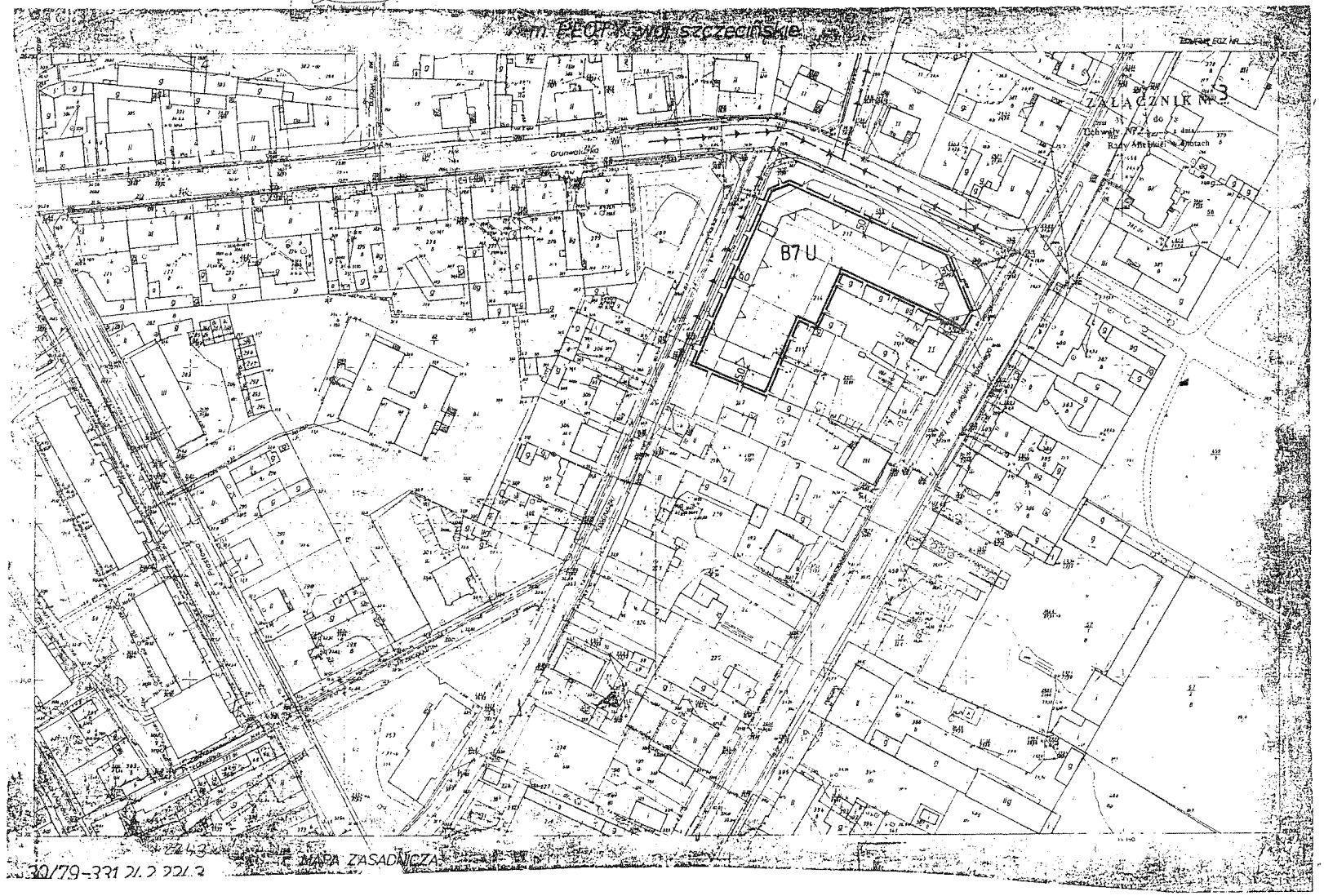
GMINNE PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI KOMUNALNEJ W SZCZECINKU

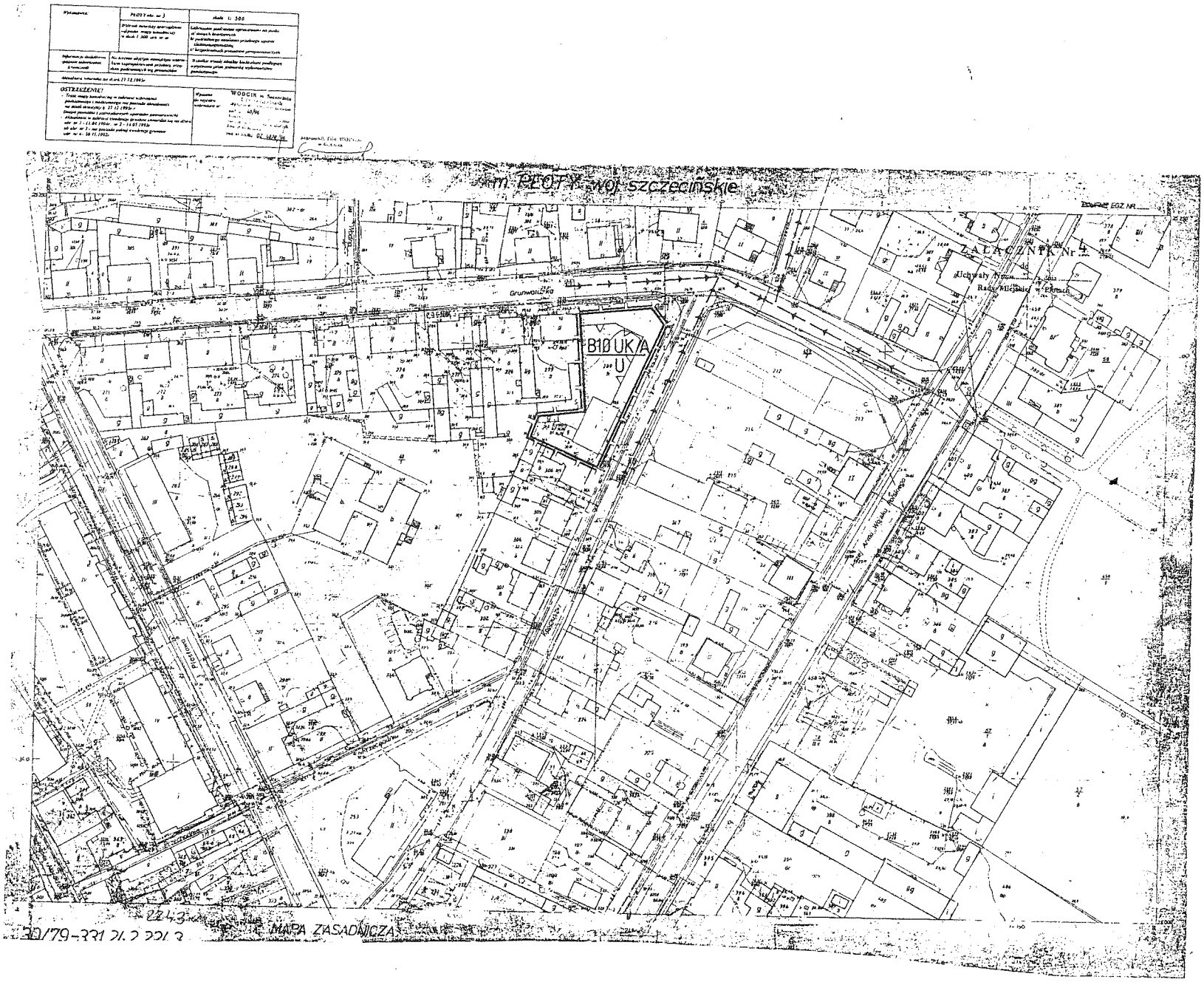
m. PŁOTY woj. szczecińskie



ZASADNICZA

30/79-331 21.2 221.3


m. PŁOTY woj. szczecińskie
ZAŁĄCZNIK Nr 3
B7U
Grunwaldzka
Piastowska
MAPA ZASADNICZA
30/79-331 21.2 224.3


m. PYRZYCE, woj. szczecińskie
ZAŁĄCZNIK Nr 4
B10 UK/A
U
Grunwaldzka
Ulchowały
Rady Miejskiej w Pyrzycach
Dworcowa
Piastowska
MAPA ZASADNICZA

m. PŁOTY woj. szczecińskie

ZAŁĄCZNIK Nr 5

Uchwały Nr ... z dnia ...

Rady Miejskiej w Płotach

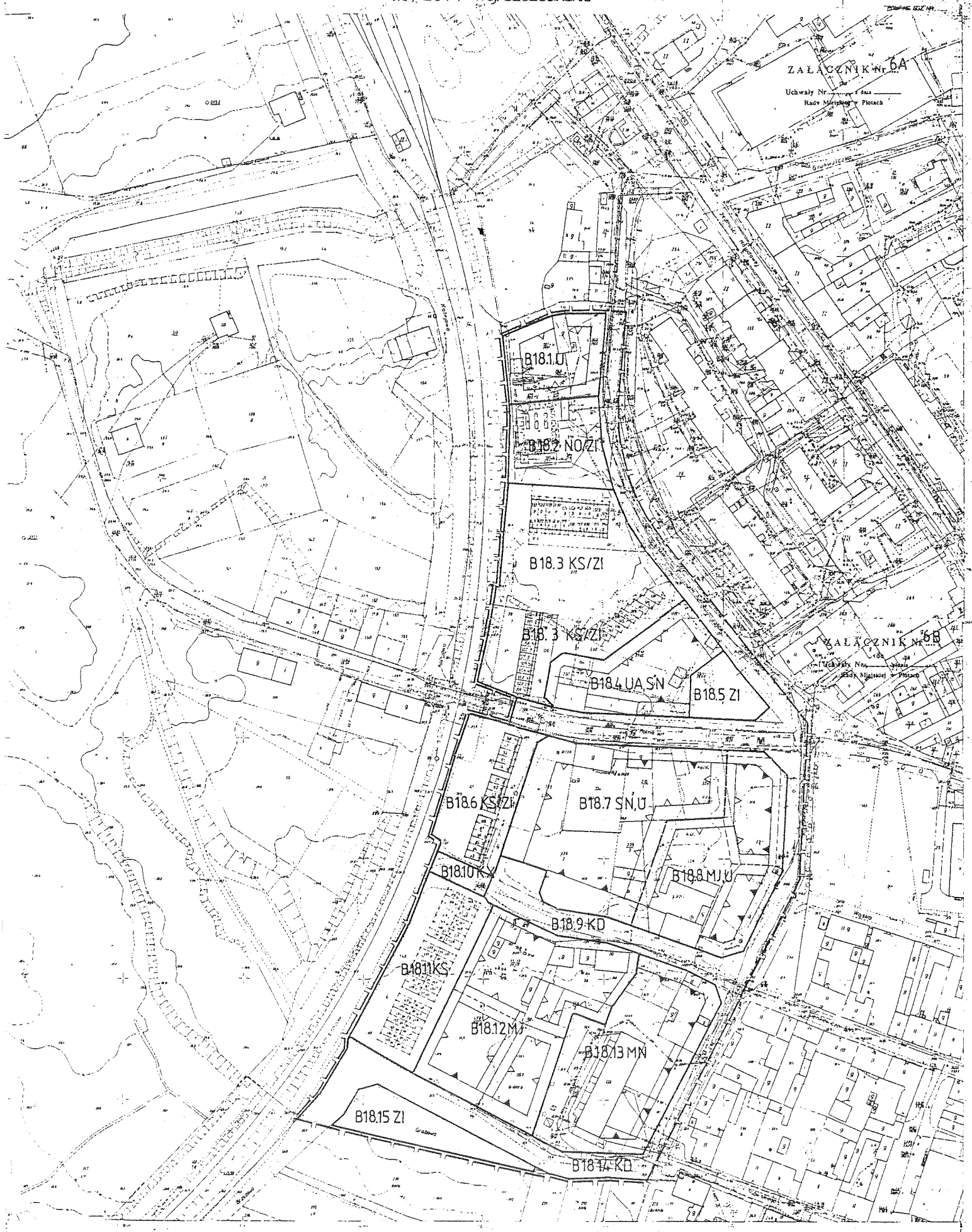
B15 UZ/A/MN

MAPA ZASADNICZA

30.79 - 331.242.2234

1:500

m. PŁOTY woj. szczecińskie



79-331.244.0212

1:500

MAPA ZASADNICZA

Zatwierdzono w r. 1978 przez

Urząd Rejonowy w Płotach

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne

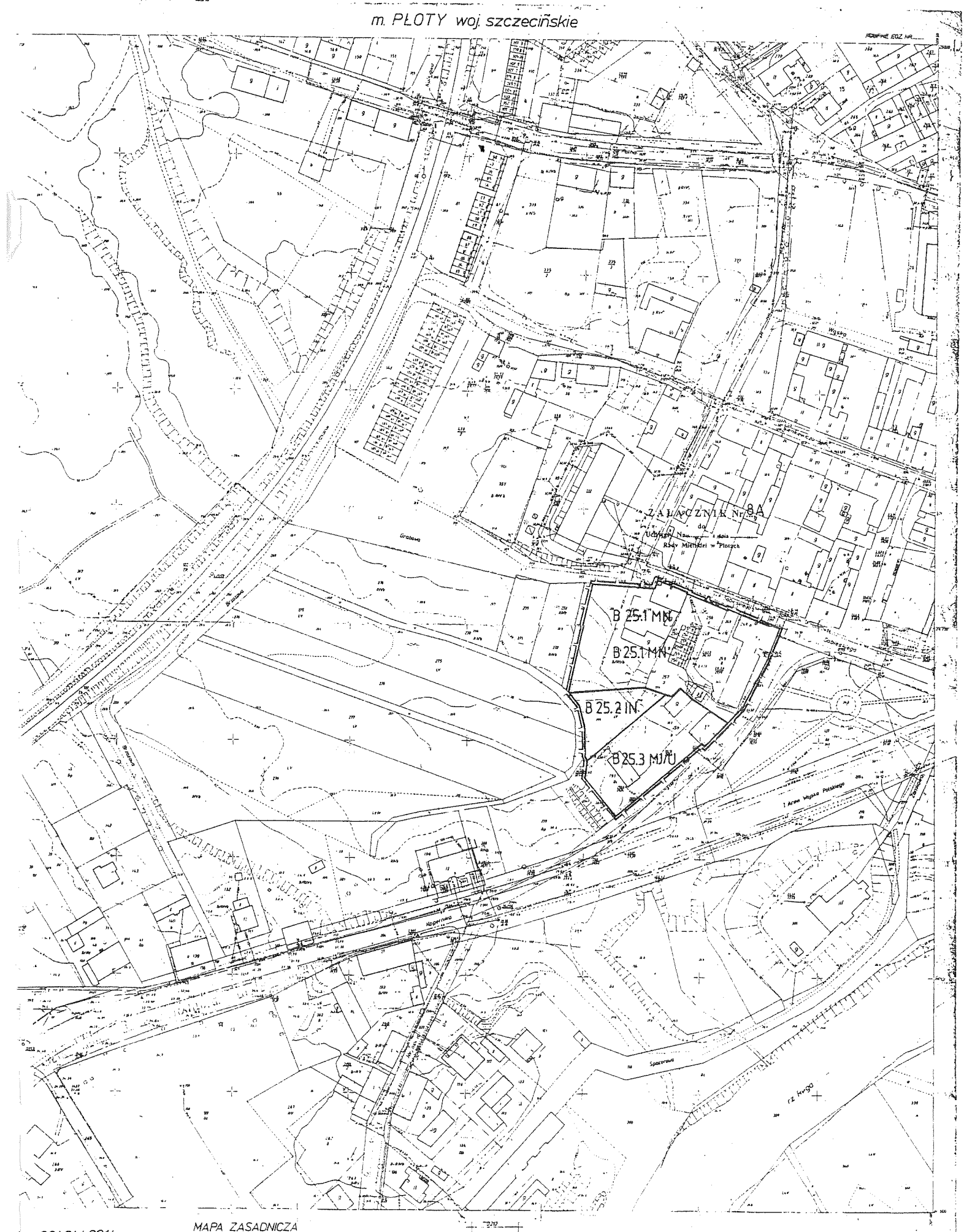
w Szczecinie

PŁOTY woj. szczecińskie



MAPA ZASADNICZA

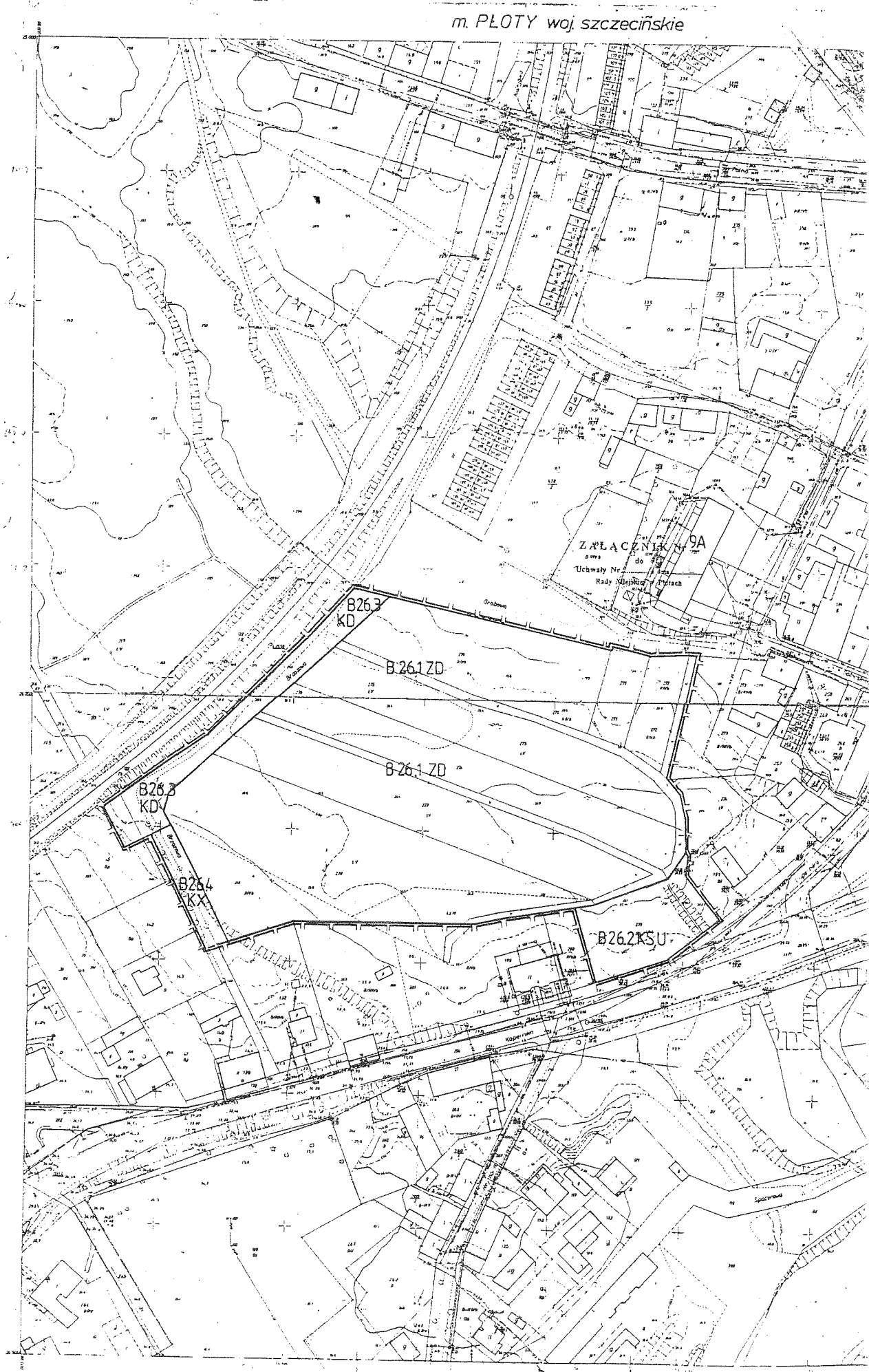
m. PŁOTY woj. szczecińskie



MAPA ZASADNICZA

3-331.244.0214

m. PŁOTY woj. szczecińskie

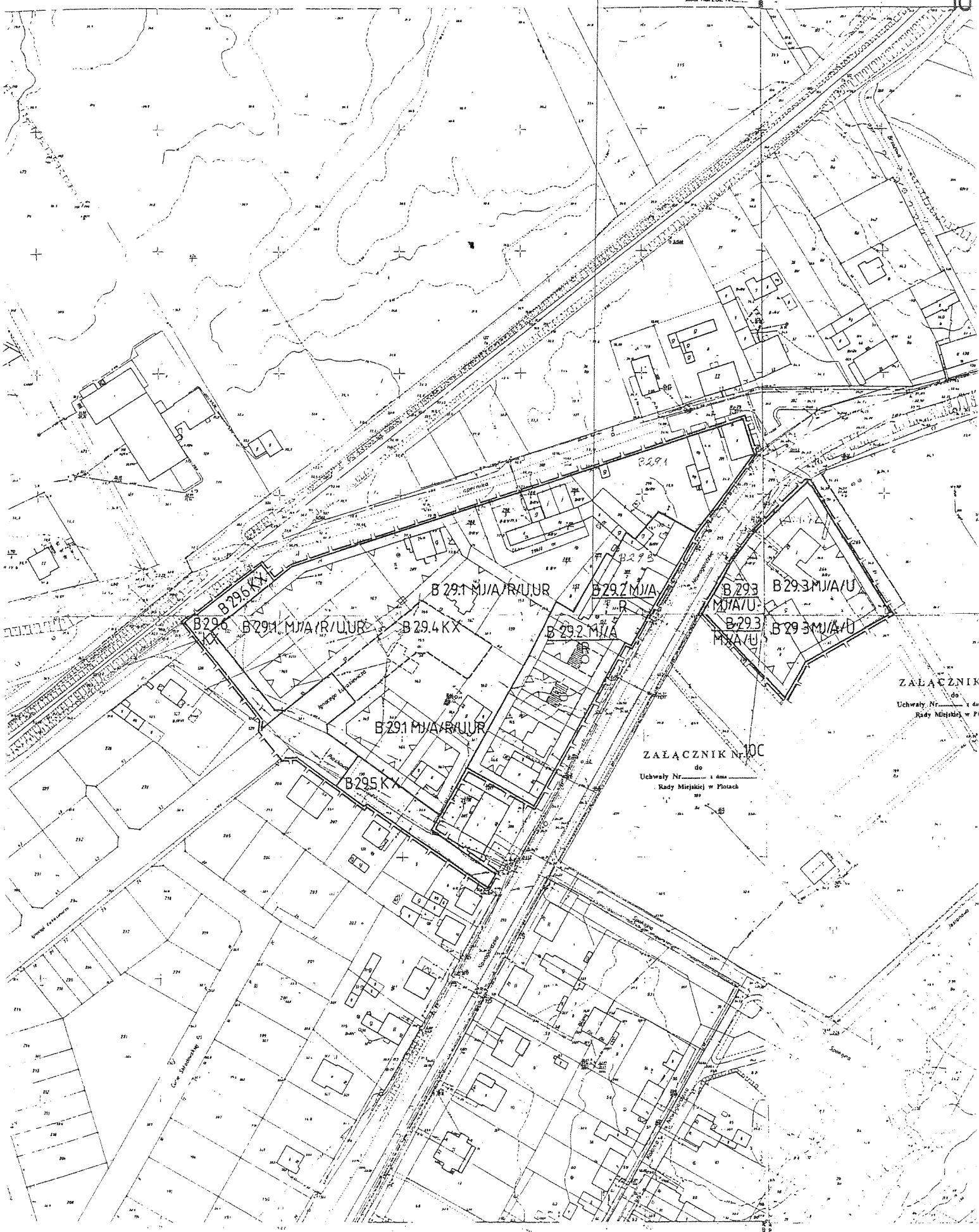


30/79-331.244.0214
1:500

MAPA ZASADNICZA
Założona w 1978 r. w skali
OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
w SZCZECINIE

m. PŁOTY woj. szczecińskie

10



MAPA ZASADNICZA

Założona w r. 1978 przez

WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE

w SZCZECINIE

30/79-331.244.0232

1:500

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do
Uchwały Nr ..... z dnia .....
Rady Miejskiej w Płotach

m. PŁOTY woj. szczecińskie

m. PŁOTY woj. szczecińskie

ZAŁĄCZNIK Nr ....
do
Uchwały Nr ..... z dnia .....
Rady Miejskiej w Płotach

11B

B 34 UO AP

B34 UO/AP

I Armii Wojska Polskiego

Kopalna

Spacerowa

rz. Rega

rz. Rega

30/79-331.244.0223

1:500

MAPA ZASADNICZA

Założona w 1978 roku

OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE

w SZCZECINIE

ZAŁĄCZN
do
Uchwały Nr
Rady Miejskiej

m. PŁOTY woj. szczecińskie

B 36.4 U0/A/B

B 36.2 U0/A MW

B 36.3 U0/A/ZP KX

B 36.1 U0/A/UT

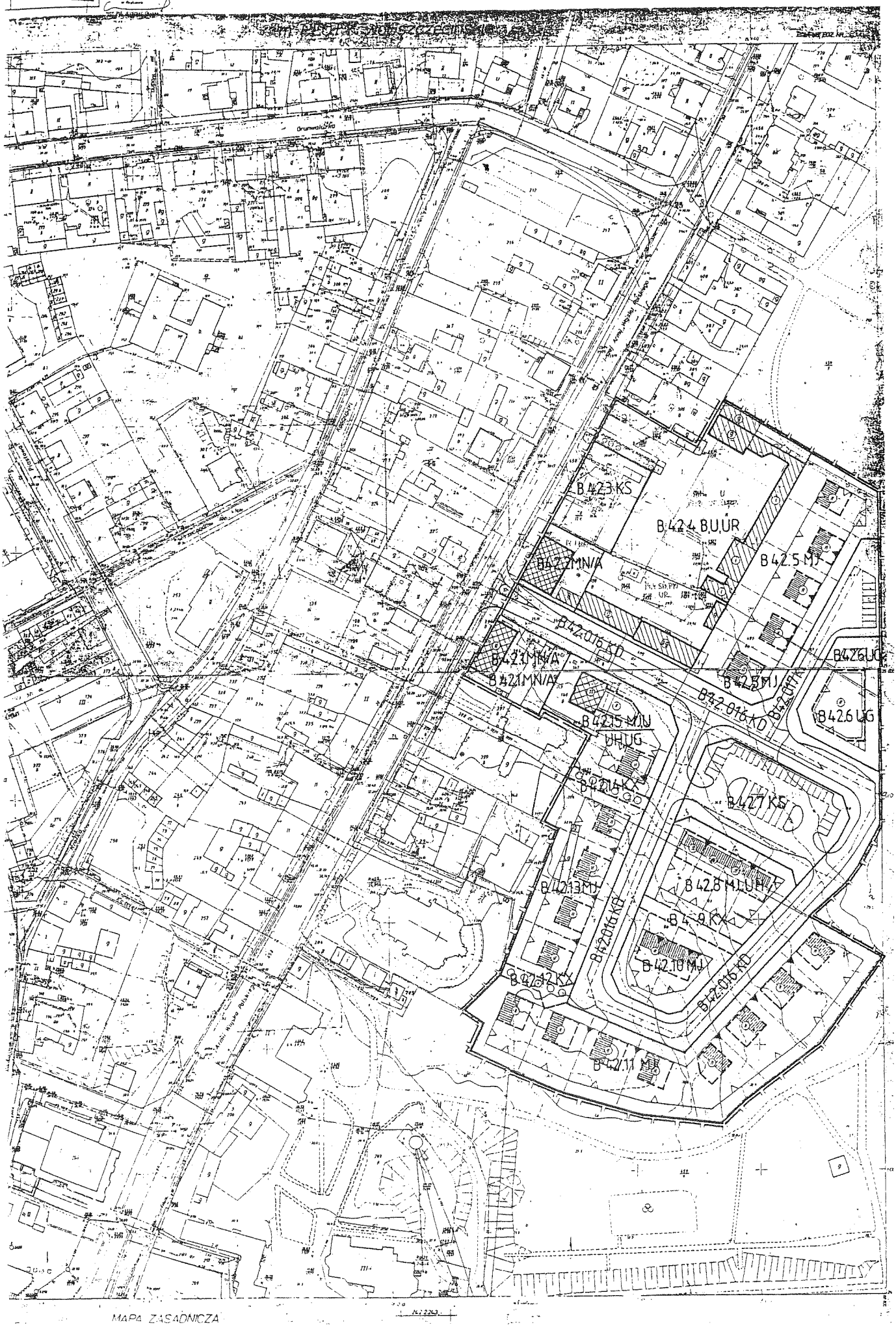
B 36.5 U0/A/UT

ZAŁĄCZNIK
Uchwały Nr
Rady Miejskiej

rz. Rega

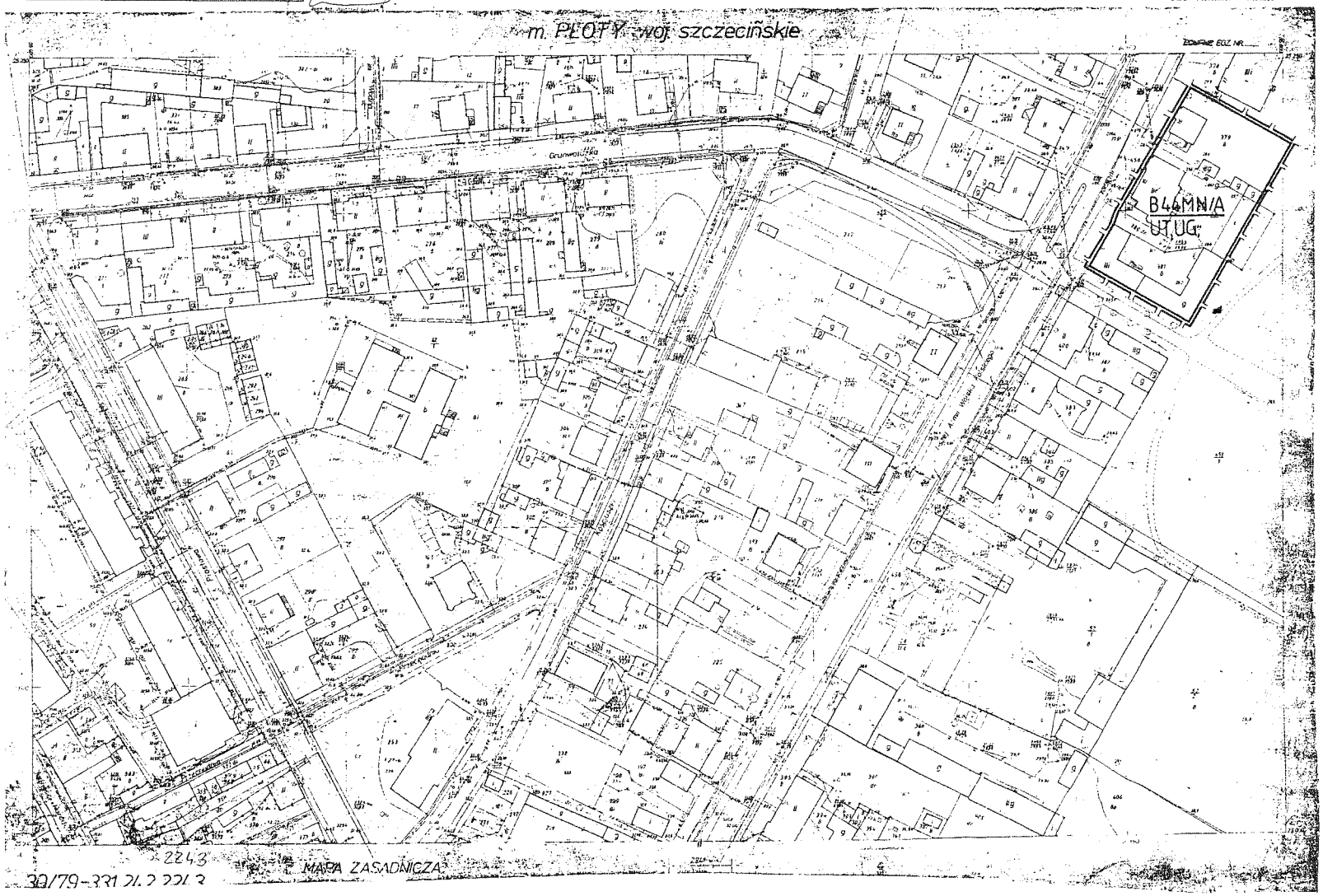
rz. Rega

ZAŁĄCZNIK Nr 13A,
do
Uchwały Nr..... z dnia .....
Rady Miejskiej w Płońsku



MAPA ZASADNICZA

ZAŁĄCZNIK Nr 14
do
Uchwały Nr ..... z dnia .....
Rady Miejskiej w Płotach

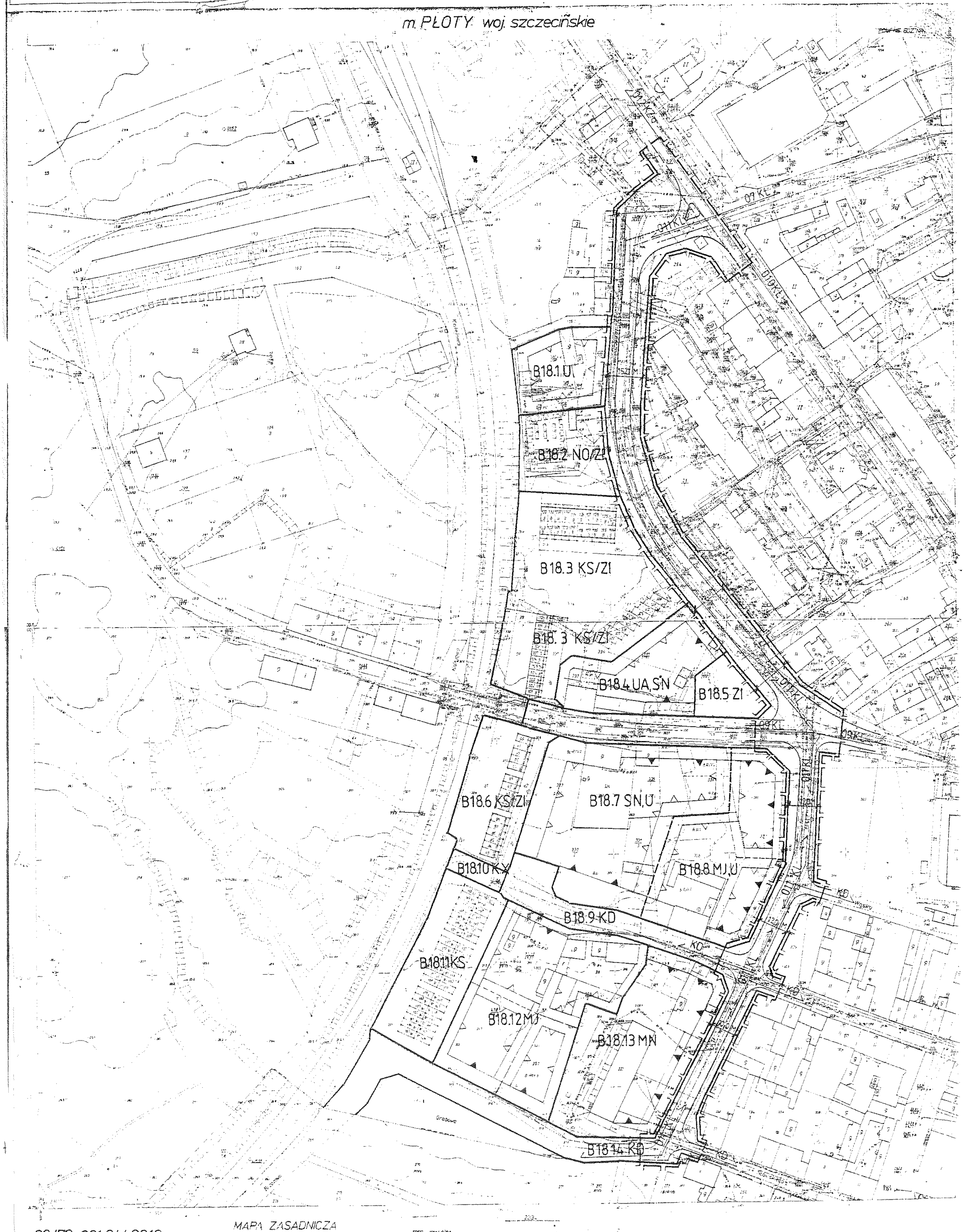


MAPA ZASADNICZA

30/79-331 21.2 224.3

14

ZAŁĄCZNIK Nr.
do
Uchwały Nr.......... z dnia ......
Rady Miejskiej w Płotach



30/79-331.244.0212

MAPA ZASADNICZA

ZESTAW OZNACZEŃ DO RYSUNKÓW ZMIAN W PALNIE MIASTA PŁOTY
- PODJĘTYCH UCHWAŁAMI O NUMERACH VII/179/96, VII/180/96, VII/181/96,
ORAZ W PLANIE GMINY UCHWAŁA VII/182 Z DNIA 30.08.1996 r.

	GRANICE OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZENIA TERENÓW O RÓŻNEJ FUNKCJI
	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU TERENU
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	BUDYNKI DO PODTRZYMANIA
	BUDYNKI MOŻLIWE DO WYBURZENIA
	BUDYNKI USŁUGOWE
	BUDYNKI Z WBUDOWANYMI USŁUGAMI
	BUDYNKI PROJEKTOWANE
	BUDYNKI Z DACHAMI STROMYMI
//	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	KANALIZACJA SANITARNA GRAWITACYJNA ISTN./PROJ.
	KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA ISTN./PROJ.
	KANALIZACJA DESZCZOWA ISTN./PROJ.
	LINIE ENERGET. ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ISTN./PROJ.
	PRZEWODY WODOCIĄGOWE
G	PRZEWODY GAZOWE

KZ, KL, KD	DROGI, ULICE
KX	CIĄGI PIESZE I PIESZO JEZDNE
KS	PARKINGI
M	TERENY MIESZKANIOWE
MN	TERENY MIESZK. W ZAB. WIELOMIESZKANIOWEJ
MNJ	TERENY MIESZK. W ZAB. JEDNORODZINNEJ
U	TERENY USŁUG
UH	TERENY USŁUG HANDLU
UG	TERENY USŁUG GASTR.
UR	TERENY USŁUG RZEMIOSŁA
UK	TERENY USŁUG KULT.
UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
UZ	TERENY USŁUG OCHR.ZDR.
US	TERENY USŁUG SPORTU
UT	TERENY USŁUG TURYST.
UA	TERENY USŁUG ADM. PUBLICZNEJ
AP	TERENY ADMINISTRACJI PUBL.
RO	TERENY PROD. WARZYWN. – SADOWN.
ZP	ZIELEŃ PARKOWA
ZD	OGRODY DZIAŁKOWE
Zi	ZIELEŃ IZOLACYJNA
IN	TERENY NIEUŻYTKÓW
S	TERENY SKŁADÓW
SN	TERENY SKŁADÓW NIEUCIĄŻLIWYCH
PN	TERENY PRZEMYSŁU NIEUCIĄŻLIWEGO
RPU	TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA
WZ	TERENY UJĘĆ WODY
NO	TERENY URZĄDZEŃ OBSŁUGI SANITARNEJ

PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOTY

ZMIANY W PLANIE
W OPARCIU O UCHWAŁĘ NR VII/180/96

ANALIZA POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH TERENÓW ZMIAN O UZASADNIENIE ZMIAN W PLANIE

PROJEKTANT
mgr inż. arch. Janusz Kruszelnicki
upr. bud. nr 566/88 W-wa

SZCZECIN GRUDZIEŃ 1997 r.

SPIS TREŚCI

I CZĘŚĆ PIERWSZA

1.1. Zmiany w planie
1.2. Powiązania zewnetrzne zmian i ich uzasadnienie
1.3. Prognoza skutków wpływu zmiany ustaleń w planie na środowisko

II CZĘŚĆ DRUGA

- Dokumentacja formalno - prawna

1.2. ANALIZA POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH TERENÓW ZMIAN W PLANIE I UZASADNIENIE ZMIAN.

1.2.1. Uwagi ogólne

Opracowany przez Biuro Studiów i Projektów Rozwoju Przestrzennego Województwa w Szczecinie Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przetrzennego M-ta Płoty w 1990 r., został opracowany w oparciu o ustawę o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 roku - ustawą uchwaloną i konstruowaną w warunkach funkcjonujących jeszcze elementów systemu gospodarki centralistycznej.

W obecnych nowych warunkach społecznych, gospodarzcych i politycznych, ustalenia planu, jak i forma ich zapisu nie odpowiadają obecnej rzeczywistości i potrzebom.

Z powyższych względów miała miejsce inicjatywa Zarządu Miasta Płoty o podjęciu prac nad zmianami w planie ogólnym Miasta.

1.2.2. Cel opracowania zmian w planie stanowi dostosowanie obowiązującego planu do nowych reguł funkcjonowania gospodarki i własności terenu, dając tym samym narzędzie podstawowe w formie prawa lokalnego, do działalności administracyjnej w zakresie gospodarowania przestrzenią.

1.2.3. Metoda przeprowadzania zmian w planie - przyjęto sukcesywny sposób aktualizacji planu przeprowadzania zmian, zgodnie ze strukturą formalną planu, w/g jego jednostek strukturalnych, zgodnie z treścią podjętych uchwał.

A) Zmiany w planie podjęte do przeprowadzania w jednostce strukturalnej planu miasta Płoty „A" obejmuje uchwała nr VII/179/96 R.M. w Płotach z dnia 30 sierpnia 1996 roku.

B) Zmiany w planie podjęte do przeprowadzenia w jednostce strukturalnej planu miasta „B" obejmuje uchwała R.M. w Płotach nr VII/180/96 z dnia 30 sierpnia 1996 roku.

C,D) Zmiany w jednostkach strukturalnych planu miasta Płoty "C" i „D" - obejmuje uchwała R.M. w Płotach nr VII/181/96 z dnia 30.08.1996 roku.

1.2.4. Struktura przestrzenna miasta

Wymieniony wyżej zakres zmian w planie zagospodarowania przestrzennego M-ta Płoty podlega podsumowaniu w konsekwencjach przeprowadzanych zmian w zapisach tekstu planu ogólnego, części drugiej planu

- „Ustalenia ogólne". Przedłożona metoda przeprowadzenia zmian w planie zagospodarowania przetrzennego miasta Płoty, w/g jednostek strukturalnych planu, jednostek odpowiadających wyrazowi i podziałowi funkcjonalnemu miasta oraz podziałowi na jednostki fizjonomiczne stanowi jednocześnie omówienie ogólne przeprowadzanych zmian w zakresie przestrzennym.

Zmiany podjęte do przeprowadzenia nie naruszają generalnej struktury przestrzennej miasta w zakresach ; -

- rozmieszczenia usług ogólnomiejskich,
- miejsc pracy,
- obsługi rolniczej obszaru gminy,
- obsługi komunikacyjnej terenu miasta.

Można przyjąć, że zmiany w planie z wielu względów mogą wpłynąć na poprawę funkcjonowania miasta w zakresie makrostrukturalnym.

W odniesieniu do jednostki strukturalnej planu miasta „A", dopełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej w/g zmiany nr 3 w planie, wpływa na uczytelnienie struktury przestrzennej miasta, stanowi wykorzystanie terenów nieużytków oraz daje w najbliższym etapie przyrost terenów pod zabudowę mieszkaniową w oparciu o istniejącą (jedną z dwu oczyszczalni ścieków). Rozwój terenów mieszkaniowych daje możliwość wykształcenia się elementarnego ośrodka usług na obszarze tej zabudowy.

1.2.5. Komunaikacja

Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego m-ta Płoty, w jednostce strukturalnej planu „A", przedstawione są na planszy orientacyjnej zmian w planie (rys. 1) w skali przybliżonej 1 : 4 000 (pomniejszonym rysunku planu). - „TŁO KOMUNIKACYJNE".

Założeniem rozwiązań komunikacyjnych na wprowadzanych zmianach są:

- pokrycie potrzeb parkingowych na własnym terenie w odniesieniu do terenów niezabudowanych,
- wykształcenie odpowiedniej ilości parkingów i miejsc stałego postoju w odniesieniu do zabudowy istniejącej - mieszkaniowej oraz terenach nowych, uzupełniającej propozycji lokalizacji usług.

Odrębnym elementem zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta jest problem t.zw. „małej obwodnicy" na wschodnim obrzeżu „Starego miasta".

Wniosek władz samorządowych zmierza ku rezygnacji z konstrukcji tego skrótu komunikacyjnego - skrótu wewnątrz zabudowy miejskiej.

Przesłanki, które leżą u podstaw powyższego wniosku to: -

- nieodpowiednie warunki gruntowo - wodne na $^{1}/_{10}$ długości projektowanego skrótu drogowego relacji Szczecin - Gryfice.

- niedostateczna szerokość ulicy w liniach istniejącej zabudowy w miejscu konstrukcji rozgałęzienia dróg na kierunki Gryfice i Koszalin, (w wypadku konstrukcji skrzyżowania z segregacją ruchu).
- pochylenia jezdni w granicach dopuszczalnych (3,5 %) w miejscu potencjalnej kanalizacji ruchu na skrzyżownaiu.
- brak możliwości utrzymania na całej długości projektowanego skrótu drogowego, jednakowego przekroju pasa rozgraniczenia ulicy oraz odległości od zabudowy istniejącej w stosunku do krawężnika projektowanej jezdni.
- brak odpowiednich dystansów między skrzyżowaniami.

Po analizie powyższych przsłanek i uwarunkowań natury ogólnej zespół autorski zmian w planie miasta w pełni podtrzymuje zamysł władz samorządowych. U podstaw tego poparcia leżą następujące spostrzeżenia.

- Konstrukcja planu to rok 1990-ty.
- Zmiany społeczne i polityczne w kraju skutkujące wskaźnikiem wzrostu motoryzacji w latach 1991 - 1994.
- Stagnacja wzrostu - gwałtownym wzroście wskaźnika motoryzacji obserwujemy obecnie proces stbilizacji tego wzrostu, co wiąże się ze zmianami jakościowymi w parku samochodowym.
- Z powyższego więc należy wnosić, że wyniki generalnego pimiaru ruchu na drogach państwowych z 1995 r. są miarodajne do wnioskowania na najbliższe lata do roku 2010.

Obciążenie ruchem drogi krajowej nr 6 odpowiednio

- kier. Szczecin 5200 p.n. / dobę
- kier. Koszalin 3500 p.n. / dobę
- kier. Gryfice 3300 p.n. / dobę wskazuje na fakt, że droga krajowa nr 6 w kierunku Szczecina powinna odpowiadać III kl. technicznej drogi zaś pozostałe kierunki (Gryfice, Koszalin) można poddać modernizacji w drugiej kolejności. Uogólniając przy etapowaniu prac, musi ona następować zgodnie z obciążeniem drogi kolejowej nr 6 w/g poszczególnych jej odcinków począwszy od Goleniowa :

1. Goleniów - Nowogard z objęciem Nowogardu
2. Nowogard - Płoty
3. Obejście miasta Płoty
4. Modernizacja drogi Płoty - granica województwa.

Wyniki pomiaru generalnego ruchu oraz stan istniejący dróg krajowych nr 6 (Koszalin i nr 109 - Gryfice) w ich przebiegu w obszarze zabudowy miasta, uwzględniając prawdopodobny jak wyżej tok przebudowy drogi krajowej nr 6 wskazują na niecelowość podejmowania prac stanowiących półśrodek w załatwieniu problemu. Obecny stan techniczny drogi nr 6 w obszarze miasta

w sposób zadawalający spełnia wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Uwarunkowania zewnętrzne wprowadzanych zmian w planie oprócz problemów omawianych przedstawiane są na planszy „TŁO KOMUNIKACYJNE", poprzez naniesienie proponowanych dróg lokalnych i dojazdowych w obszarze niektórych zmian (zmiana nr 3 i 7) oraz zasygnalizowanie zmiany linini kolejowych relacji Płoty - Wysoka Kamieńska i Płoty - Worowo na ścieżki rowerowe z racji wniosku P.D.K.P. w Szczecinie o likwidację tych odcinków połączeń kolejowych.

1.2.6. Zaopatrzenie miasta w wodę - odbywa się z wodociągu komunalnego oraz poprzez wykorzystanie zakładowych ujęć wody.

Zagadnienia powyższe ilustruje plansza orientacyjna zmian w planie „TŁO INŻYNIERYJNE", zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków rys. nr2 skala przybliżona 1:4000 (rysunek na pomniejszeniu planszy planu w skali 1:2000).

W ramach prac nad zmianami w jednostce strukturalnej planu miasta „A" uwzględniono poszerzenia bezpośredniej strefy ochrony sanitarnej komunalnego ujęcia wody w płotach w celu wykonania odwiertu nowej studni dla ujęcia wody. Powyższy odwiert nawiercono, wykonano do niego odpowiednie prace dokumentacyjne wydajności ujęcia w kat. „B" oraz wykonano prace dokumentacyjne stref ochrony pośredniej (wewnętrznej i zewnetrznej).

Dokumentacja nowego ujęcia wody do wglądu w Wydz. Ochrony Środowiska U.M. w Szczecinie oraz w U.M. w Płotach. Wydajność ujęcia wody daje możliwości poboru wody w wysokości 62 m^3 / h w kat. „B" co daje pokrycie wyliczonych potrzeb miasta zawartych w wyliczeniach w planie.Przewidywana mniejsza ilość mieszkańców miasta, z racji odstąpienia od realizacji budownictwa wielomieszkaniowego w mieście (zmiana nr 3), zwiększa gwarancję pokrycia potrzeb zaopatrzenia na wodę konsumpcyjną.

Uwarunkowania zewnętrzne zmian w planie i zasady obsługi w zakresie gospodarki wodno - ściekowej zawiera plansza nr 2 z treścią ; -

- najbliższego zamierzenia budowy sieci wodociągowej w ciągu ul. Wojska Polskiego (przewód magistralny ∅150)
- obrazuje możliwość dowiązania się do istrn. sieci wodociągowej.
- podaje sprawdzony i wstępnie skorygowany schemat obsługi sanitarnej miasta w oparciu o istniejącą i projektowaną oczyszczalnię ścieków z przebudową oczyszczalni istniejących na przepompownie. W tym zakresie proponuje się przesunięcie lokalizacji ścieków bliżej istniejącej gruntowej drogi dojazdowej.

W zakresie konstrukcji sieci wodociągowej miasta przewiduje się rozbudowę w oparciu o układ pierścieniowy, z sukcesywną przebudową instalacji istniejących uwzględniając wymogi zabezpieczenia przeciwpożarowego z podwiązaniem istniejących studni - ujęć wody do sieci komunalnej, w celu ich przystosowania do pełnienia roli studni awaryjnych w warunkach specjalnych oraz wspomagania ujęcia komunalnego.

Zaopatrzeniue miasta w wodę w warunkach specjalnych - dostaw wody w zakresie niezbędnym i ograniczonych dostaw przewiduje się z wodociągu komunalnego (z ujęciem wody dostosowanym do funkcji w tych warunkach) z podwiązaniem do sieci, wytypowanych w istniejących, ujęć wody, - ujęć mogących pełnić rolę ujęć awaryjnych lub studni awaryjnych.

Zapotrzebowanie jednostkowe dostaw wody dla ludzi w ilościach niezbędnych = 15,0 l /dobę/ na osobę oraz dostaw ograniczonych 7,5l/osobę/dobę, są tak niskie, że warunki te mogą spełniać nawet studnie kopane i wiercone (7 istniejących studni publicznych). Z tego powodu pomija się wyliczenia bilansowe w tym zakresie. Obowiązkiem władz samorządowych jest zobowiązanie Zakładu Wodociągowego do przystosowania wodociągu komunalnego do pracy w warunkach specjalnych. W uogólnieniu stwierdza się, że zasady rozwoju sieci wodociągowej w planie ogólnym miesta Płoty są nadal aktualne.

1.2.7. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych.

Uwarunkowania wynikają ze stanu istniejącego. Zagadnienie to ilustruje plansza orientacyjna zmian w planie rys. nr 2. „TŁO INŻYNIERYJNE, ZAOPATRZENIE W WODĘ, ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW".

Do projektowanego układu sieci kanalizacji sanitarnej miasta, na terenie zmian w planie, podano dowiązanie się i kierunki rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej w ciągach projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

Stwierdza się aktualność, - w zakresie zasad obsługi kanalizacją sanitarną miasta, „ustaleń ogólnych planu" oraz treść opisu.

Wnioskuje się korektę lokalizacji centralnej oczyszczalni ścieków z przesunięciem jej w kierunku południowym - bliżej istniejącej, gruntowej drogi dojazdowej.

Do czasu odpowiedniej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w obszarze miasta, w oparciu o istniejące i projektowane oczyszczalnie, dopuszcza się obsługę sanitarną w oparciu o zbiornikowanie ścieków i ich wywóz na punkt zlewny oczyszczalni. Potwierdza się aktualność proponowanych zasad obsługi sanitarnej miasta Płoty, określonych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta.

1.2.8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - przewiduje się w oparciu o miejski system gromadzenia odpadów i następnie wywóz ich na gminne wysypiska śmieci (Smolęcin).

1.2.9. Regulacja stosunków wodnych - przy niniejszych zmianach ogranicza się do konieczności renowacji istniejących rowów melioracji szczegółowej i rowów przydrożnych.

1.2.10. Zaopatrzenie miasta w gaz odbywa się poprzez dwie istniejące stacje redukcyjne gazu. Przewiduje się modernizację sieci gazowej z uwagi na przewidywane zużycie gazu dla celów grzewczych. Zagadnienie zasad rozwoju sieci gazowej wynika ze stanu istniejącego.

Zagadnienia te ilustruje plansza orientacyjna zmian w planie „TŁO INŻYNIERYJNE ELEKTROENERGETYKA I GAZYFIKACJA", rys. nr 3.
Gospodarka rynkowa - cena paliw - rzutują na decyzje użytkowników i właścicieli nieruchomości w zakresie ich obsługi w energię cieplną - grzewczą. Wnioskuje się o odstąpieniu od realizacji centralnej ciepłowni miejskiej, na rzecz przebudowy istniejących kotłowni lokalnych z przystosowaniem palenisk na opalanie olejem opałowym względnie gazem.

Lokalizacja kotłowni centralnej jak i rodzaj paliwa przewidywanego do opalania wykazują pewien anachronizm rozwiązania inżynieryjnego.

1.2.11. Elektroenergetyka w zmianach planu przedstawiona jest w stanie istniejącym na planszy orientacyjnej zmian w planie rys. nr 3.

Na tym tle podane są zasady obsługi zmian w planie poprzez; - dowiązanie się do linii energetycznych, - propozycje lokalizacji nowych stacji transfromatorowych 15/0,4 kV oraz likwidacja istniejącej linii napowietrznej na poziomie średniego napięcia.

Za wyjątkiem korekty przebiegu linii energetycznej, napowietrznej poziomu 15 kV Zmiana nr 3 i propozycjami lokalizacji nowych stacji, ustalenia ogólne planu w zakresie elektroenergetyki pozostają bez zmian.

1.2.12. Łączność - w obecnym stanie organizacyjnym i przewidywanej konkurencyjności operatorów sieci, nie stanowi elementu – nie wymaga przesądzenia rozwiązania w planie.

1.3. Uzasadnienie zmian w planie w jednostce strukturalnej planu m -ta Płoty „B"

Zmiana nr 1 – teren żłobka zmiana posiada charakter formalny na zapis uogólniający, dający możliwość zmiany funkcji obiektu na funkcję podobną.

Zmiana nr 2 – stanowi uzupełnienie mieszkalnej o funkcję usług podstawowych nieuciążliwych. Uzupełnienie związane jest z poszerzeniem uprawnień właścicielskich właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Zmiana nr 3 – zmiana terenu o funkcji administracji publicznej na komercyjną wynika z potrzeb obecnej rzeczywistości – malejącej roli administracji.

Zmiana nr 4 – uzupełnienie funkcji kultury o funkcje komercyjne, handlu i usług, służyć ma komplementarności usług i wzajemnego ich oddziaływania na siebie.

Zmiana nr 5 - stanowi ujawnienie na terenie przychodni zdrowia funkcji mieszkalnictwa (t.zw. służbowego) służyć ma regulacji stosunków własnościowych.

Zmiana nr 6 – służy porządkowaniu terenu pod każdym względem – terenu o nienajlepszych warunkach klimatycznych i ogólnie zamieszkania.

Zmiana nr 7 – stanowi dostosowanie obiektu dawnego domu towarowego do wymogów rynkowych, ekonomizacji działań.

Zmiana nr 8 – służy poszerzeniu uprawnień właścicielskich posiadaczy nieruchomości.

Zmiana nr 9 – jest zgodna z warunkami naturalnymi terenu, podmokły o gruncie torfiastym, w części zdegradowany robotami nasypowymi.

Zmiana nr 10 – służy poszerzeniu uprawnień właścicielskich posiadaczy nieruchomości.

Zmiana nr 11 – j.w.

Zmiana nr 12 – służy możliwości wykorzystania obiektu o inną funkcję niż szkolnictwo zawodowe. Wynika ze wzrostu rangi funkcji turystycznej, której obiekt o najwyższych wartościach kulturowych odpowiada.

Zmiana nr 13 – wynika z odejścia od gospodarki centralistycznej i stanowi dostosowanie do realizacji ośrodka wg obecnych możliwości gospodarczych.

Zmiana nr 14 – jest wynikiem zachodzących zmian strukturalnych w gospodarce i stanowi działanie dostosowane do nich.

Zmiana nr 15 – jest wyrazem poszerzenia możliwości gospodarowania mieniem komunalnym.

Zmiana nr 16 – jest skutkiem wprowadzonych zmian nr 6, 8, 9.

PROJEKTANT
mgr inż. arch. Janusz Kruszelnicki
upr. bud. nr 586/88 W-wa

ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOTY

W OPARCIU O UCHWAŁĘ NR VII/180/96
RADY MIEJSKIEJ W PŁOTACH
z dnia 30 sierpnia 1996 roku

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU ZMIAN USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

Opracował:
mgr inż. arch. Janusz Kruszelnicki

SZCZECIN - GRUDZIEŃ 1997

SPIS TREŚCI

1. **Uwagi ogólne.**
2. **Materiały wejściowe.**
3. **Ogólna charakterystyka terenu miasta.**
   - 3.1. Położenie.
   - 3.2. Rzeźba terenu.
   - 3.3. Geologia.
   - 3.4. Warunki hydrogeologiczne.
   - 3.5. Wody powierzchniowe.
   - 3.6. Warunki posadowienia budowli.
   - 3.7. Gleby.
   - 3.8. Szata roślinna.
   - 3.9. Świat zwierzęcy.
   - 3.10. Bioklimat.
4. **Ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego – stan środowiska.**
5. **Ogólna charakterystyka dotychczasowych ustaleń planu.**
6. **Charakterystyka proponowanych zmian.**
7. **Prognoza skutków proponowanych zmian ustaleń planistycznych.**
   - 7.1. Założenia i metodyka.
   - 7.2. Ocena ustaleń zmian w planie w stosunku do zapisów planu.
   - 7.3. Ocena elementów środowiska w odniesieniu do zmian w planie.
8. **Wnioski.**
9. **Konkluzja.**

1. Uwagi wstępne.

Niniejsza prognoza skutków wpływu zmian w planie M-ta Płoty, stanowi zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. Nr 89 poz. 415) integralną część opracowania planistycznego zgodnie z brzmieniem:

- art. 10 ust. 2 ustawy „do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmian) dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
- art. 18 ust. 2, p. 6.: Zarząd Gminy wykłada projekt planu i prognozę do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni.

Zasady sporządzania prognoz reguluje Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 roku (Dz. U. Nr 29 poz. 150) w sprawie określenia wymagan jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

2. Materiały wejściowe do prognozy.

2.1. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego M-ta Płoty.
2.2. Projekt proponowanych zmian w planie.
2.3. Fizjografia ogólna do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoty.
2.4. Dokumentacja ustanowienia stref ochronnych ujęcia miejskiego wód podziemnych w Plotach.
2.5. Badania geologiczne do lokalizacji terenów pochówku (cmentarza).

3. Ogólna charakterystyka terenu miasta.

3.1. **Położenie miasta** i jego charakterystyka przedstawiają się następująco.

Miasto położone jest nad rzeką Rega, na trasie szlaku kolejowego Szczecin – Kołobrzeg, oraz na drodze krajowej nr 6 Szczecin – Koszalin.
Ogólna charakterystyka miasta przedstawia się jak niżej.
Powierzchnia miasta 412 ha.
w tym:
- tereny zainwestowane 201 ha
- użytki rolne 189 ha
- lasy 22 ha

Ludność - 4021 osób.
w tym:
- mężczyźni 1966 osób
- kobiety 2055 osób

Miasto jest siedzibą Urzędu Gminy i Miasta.
Główna funkcja miejscowości – obsługa mieszkańców gminy Płoty oraz obsługa rolnictwa o zasięgu ponad gminnym.

3.2. **Rzeźba terenu** miasta wynika z jego położenia w obrębie pomorskiej doliny marginalnej (pradolina Morocz – Ploty), rozcinającej równoleżnikowo wysoczyznę moreny dennej.

Obszar wysoczyzny jak i dolinę marginalną rozcina wąska, o założeniach rynnowych dolina rzeki Regi. W rejonie miasta taras zalewowy rzeki układa się na wysokości od 23,5 do 20,5 m.n.p.m.
Niewielka kępa wysoczyznowa, na której ulokowała się zabudowa starego miasta (w zakolu Regi) wznosi się na wysokość 30-35 m.n.p.m.. W strefie doliny marginalnej (studnia -) wysokości terenu wahają się od 35,0 m.n.p.m. opadając na zachodzie do wysokości 29-30,0 m.n.p.m.
Miasto położone jest w niewielkiej kotlinie u zbiegu pradoliny i obecnej doliny rzeki Regi. Teren jest słabo urozmaicony morfologicznie. Deniwelacje nie przekraczają wartości 10,0 m. Głównym akcentem morfologicznym jest dolina Regi z wyraźną krawędzią w wysokości 10-15 m. na wschód i północ miasta.
Na zachód od miasta rozciąga się płaski lekko podmokły obszar. Niewielkie cieki uchodzą do Regi na jej wschodnim brzegu na wysokości Studwi, na północ zaś od miasta wpływa prawobrzeżny dopływ Rekowa.
Dolinie rzeki Regi towarzyszy wąska półka tarasu nadzalewowego, wznosząca się 3-5 m nad poziomem rzeki.

3.3. **Budowa geologiczna terenu**.

Rejon miasta Płoty znajduje się w brzeżnej partii południowo – zachodniej części wału pomorskiego, którego granica z niecka szczecińską przebiega na linii Błotno – Żabowo – Borkowo – Węgorzyno. Ploty leżą w obrębie bloku Gryfic, na południowym skrzydle antykliny Gryfice – Resko.
W podłożu osadów czwartorzędowych zalegają utwory jury dolnej (toarsu) wyksztalcone jako piaskowocowo – mułowcowe warstwy gryfickie.
Na wysokości Płot przebiega na kierunku (NW – SE) głębokie obniżenie w stropie osadów jurajskich, którego dno układa się na rzędnej 70-80 m.n.p.m., ku południowi zaś i na północny strop podłoża podnosi się i osiąga wysokość 0 – 10,0 m.n.p.m.
W profilu osadów czwartorzędowych wydziela się przynajmniej trzy poziomy glin zwałowych, reprezentujących zlodowacenia południowo – środkowopolskie oraz występujące powierzchniowo gliny zwałowe zlodowacenia bałtyckiego (Wisły).
Dolny poziom glin zalegający z reguły bezpośrednio na podłożu jurajskim jest lokalnie podścielony seria fluwioglacjalnych osadów piaszczystych, których strop występuje na wysokości 30-40 m.n.p.m., a miąższość sięga 20,0 m.
Powyżej glin zalega (strop 0-10 m.n.p.m.) warstwa fluwioglacjalnych piasków osiągająca miąższość do 25,0 m. Warstwa ta stanowi główną użytkową warstwę wodonośną w rejonie miasta.
Powyżej tej warstwy rozciąga się – zalega ciągła pokrywa glin zwałowych o miąższości 15-25 m. z niewielkimi przewarstwieniami piaszczystymi.
Powierzchniowo zalęgają gliny zwałowe bądź też piaszczyste osady doliny marginalnej i tarasów Regi. Niewielkie powierzchnie zajmują enklawy piasków humusowych i torfów.

3.4. **Warunki hydrogeologiczne.**

Rejon M-ta Ploty znajduje się w obrębie kołobrzesko – pomorskiego regionu hydrogeologicznego. Rejon ten charakteryzuje się występowaniem dwóch poziomów wodonośnych.
Poziom czwartorzędowy występuje na głębokości 20,0-50,0 m i osiąga miąższość 20,0-30,0m (do 50,0 m w obrębie doliny kopalnej). Poziom ten posiada pełna izolację odpowierzchniową.
Odpływ wód gruntowych tego poziomu odbywa się w kierunku wschodnim i północno – wschodnim, a podstawą drenażu jest dolina rzeki Regi.

3.5. **Wody powierzchniowe** w obszarze miasta występują w formach:

- rzeki Regi (III kl. Czystości)
- dopływów powierzchniowych rzeki Regi (Rekowa) i cieki w rejonie Studwi)
- rowów melioracyjnych
- zastoisk wodnych po kopalniach odkrywkowych żwiru.

3.6. **Warunki posadowienia budowli.**

W związku z przedłożona wyżej charakterystyką geologiczną przyjmuje się, że warunki posadowienia budowli w obszarze miasta – za wyjątkiem tarasu nadzalewowego rzeki Regi oraz na zachodzie miasta, lekko podmokły obszar z zaleganiem powierzchniowych piasków humusowych i torfów – są średnio korzystne.
W wypadku budowy na terenach występowania w utworach powierzchniowych glin zwałowych, należy zwrócić staranną uwagę na odwodnienie fundamentów i staranne zagęszczenie gruntu przy zasypywaniu wykopów.

3.7. **Gleby** – w obszarze miasta charakteryzują się dość dużym zróżnicowaniem klas bonitacyjnych.

Wartość bonitacyjna gruntów rolnych występuje od klasy IIi do VI.
Generalnie w obszarze zmian w planie grunty rolne charakteryzują się niską wartością bonitacyjną (z pewnymi wyjątkami – rejon nowej lokalizacji cmentarza oraz oczyszczalni ścieków).

3.8. **Szata roślinna** terenu zmian nie przedstawia szczególnych wartości.

Tereny podlegające zmianie stanowią nieużytki, w przeważającej mierze tereny już zabudowane, względnie grunty rolne albo w odłogowaniu lub niskich klas bonitacyjnych.
Terenom tym towarzyszy szata roślinna odpowiednia do stanu gruntów. Świat roślinny nie przedstawia więc szczególnych wartości do ochrony.

3.9. **Świat zwierzęcy** – jest reprezentowany przez gatunki zwierząt towarzyszące bytowaniu człowieka. Szczególne miejsce w tym zajmują gryzonie pospolite (myszy, szczury) jak i odmiany bardziej szlachetne (piżmaki).

3.10. **Mikroklimat** miasta Ploty wynika z jego położenia w ujęciu ogólnym i szczegółowym.

Położenie ogólne na brzeżnej partii południowo – zachodniej części wału pomorskiego, w pobliżu granicy styku wału z niecką szczecińską, generuje klimat o cechach bardziej kontynentalnych, większe amplitudy temperatur. Szczególnie położenie miasta w dolinie Regi, powoduje występowanie cech mikroklimatycznych, spływu zimnego powietrza w dolinę rzeki oraz tworzenie się zastoisk mgielnych (lokalnych).

4. **Stan środowiska przyrodniczego** w obszarze miasta przedstawia się jak niżej.

4.1. **Atmosfera** wykazuje skażenie dwutlenkami siarki, węgla oraz skażenie pyłowe od palenisk domowych.
W związku z intensyfikacją gazyfikacji obszaru miasta dla celów grzewczych, odnotowuje się poprawę tła atmosferycznego.
Skażenia transgraniczne, sporadyczne, pomija się w rozważaniach.

4.2. **Hydrosfera** została już omówiona w zasadzie w punkcie 3 niniejszych rozważań.
Istotne do podkreślenia jest występowanie:
- izolacji poziomu wód gruntowych czwartorzędowych służących poborowi wody,
- funkcja drenażowa poziomu tych wód przez dolinę rzeki Regi,
- w ciekach lokalnych powierzchniowych dopływach rzeki Regi, obserwuje się skażenia chemiczne związane z rolnictwem.

Czystość wód rzeki – III kl. czystości

4.3. **Litosfera** w ujęciu ogólnym charakteryzuje się w obszarze prowadzonych zmian w planie naruszeniem jej struktury naturalnej – tereny kopalin, zainwestowania istniejącego.
Przyjmuje się, że stopień skażenia gruntów nie odbiega w sposób szczególny in minus od średniej wojewódzkiej.

4.4. **Biosfera** w obszarze prowadzonych zmian jest pochodną charakterystyki w punktach 4.2. i 4.3.
Stąd nie przewiduje się występowania szczególnych form lub ich sukcesji życia biologicznego.
Wyjątek stanowi rzeka Rega jako podstawowy element korytarza ekologicznego. Czystość wód rzeki powoduje, że sukcesja form życia biologicznego w jej biegu napotyka na progi zakłócające.

4.5. **Krajobraz** w stanie istniejącym charakteryzuje się naruszeniami w jego naturalnym wyrazie w formach zamkniętych wyrobisk pokopalnianych (przy drodze na Gryfice oraz przy drodze na Koszalin).

4.6. **Wartości kulturowe** – w obszarze miasta są dość reprezentatywne (stary i nowy – zamki), park, założenie urbanistyczne starego miasta. W obszarze zmian w zasadzie nie występują.

5. **Ogólna charakterystyka dotychczasowych ustaleń planu:** charakter zmian w planie przedstawia się wg kolejności następująco.

Zmiana nr 1 – teren oznaczony w planie symbolem B2-UZ/A, teren żłobka o pow. ca 0,12ha, zmienia się na usługi administracji. Plan przewidywał dyslokację żłobka na inny teren z uwagi na zbyt małą powierzchnię terenu. zmiana posiada charakter formalny.

Zmiana nr 2 – dotyczy terenu oznaczonego w planie miasta, symbolem B6-MW/A, pod którym zawarta jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy istniejącej zabudową nową jednorodzinną. Dokonywana zmiana w planie polega na dopuszczeniu do realizacji na terenie w/w zabudowy funkcji usług, nieuciążliwych oraz wydzielenia terenów związanych z obsługą zabudowy.

Zmiana nr 3 – Odnosi się do terenu, oznaczonego w planie symbolem B7-UA/R, terenu projektowanego posterunku policji. Obecnie teren niezabudowany i niezagospodarowany. Zmiana polega na zmianie funkcji terenu z administracji publicznej na komercyjną z szansą na szybką realizacją.

Zmiana nr 4 – teren oznaczony w planie symbolem B10UK/A, - Teren projektowanej rozbudowy "Domu Kultury". Istota zmiany polega na dopuszczeniu do realizacji na części terenu niezabudowanego usług komercyjnych, handlu i gastronomii.

Zmiana nr 5 – **dotyczy terenu oznaczonego symbolem B15-UZ/A, - terenu istniejącej przychodni zdrowia. Zmiana posiada charakter formalny - ujawnienia istniejącej dodatkowej funkcji - mieszkalnictwa.**

Zmiana nr 6 – obejmuje teren, oznaczony w planie symbolem B18-MR/R teren o zróżnicowanym zainwestowaniu w stanie istniejącym. Zmiana polega na wprowadzeniu możliwości zagospodarowania terenu pod funkcje administracji, usług i składów. Zmiana związana jest z powiększeniem terenu kosztem projektowanej ulicy zbiorczej - obszarowej. Teren wymaga porządkowania pod względem formalno -prawnym, porządku planistycznego i rzeczywistego na gruncie.

Zmiana nr 7 – teren i obiekt dawnego domu towarowego, oznaczonego w planie symbolem B21-UH/A, polega na wprowadzeniu funkcji dodatkowej do obiektu, przemysłu nieuciążliwego.

Zmiana nr 8 – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, oznaczony w planie symbolem B25-MN,

MJ/A wzbogaca się o wprowadzenie funkcji usług handlu i gastronomii.

Zmiana nr 9 – **teren przeznaczony w planie na ogrody działkowe i budowę ulicy zbiorczej, tzw. "małej obwodnicy" wokół starego miasta, - teren nieuporządkowany. Zmiana polega na rezygnacji z budowy ulicy, powiększenia terenów ogrodów oraz wykształcenia terenu parkingu i usług.**

Zmiana nr 10 – teren oznaczony symbolem B29-MJ/A/R, określającym istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, położony w strefie ochrony konserwatorskiej - wzbogaca się o funkcje usług handlu i gastronomii oraz rzemiosła nieuciążliwego.

Zmiana nr 11 – dotyczy terenu oświaty, istniejącego przedszkola oznaczonego symbolem B34-UO/A i posiada charakter formalny w postaci zmiany słowa przedszkole na usługi sfery społecznej i administracyjnej.

Zmiana nr 12 – obejmuje teren obecnej szkoły rolniczej oznaczonej symbolem w planie B36-UO/A i polega na wydzieleniu części hotelowej terenu oraz mieszkalnictwa od terenu ogrodu przyszkolnego. Teren ogrodu do włączenia w zieleń parkową, zgodnie z ustaleniem w planie.

Zmiana nr 13 – odnosi się do terenów obecnie użytkowanych w formie ogrodów, oznaczonych w planie symbolem B41-AUC/R i przeznaczonych na lokalizację ośrodka skoncentrowanych usług. Zmiana polega na zmianie przeznaczenia terenu z ośrodka usługowego na teren zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, handlu i gastronomii i zagospodarowaniu na ten cel części terenu pod rozbudowę bazy gospodarki komunalnej.

Zmiana nr 14 – dotyczy terenu obecnej bazy przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, przewidzianego do likwidacji. Podtrzymuje się dotychczasowe funkcje terenu.

Zmiana nr 15 – teren oznaczony w planie symbolem B44-MW/A, dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej przewidywanej do adaptacji na funkcje turystyczno - hotelową z usługami gastronomii i handlu.

Zmiana nr 16 – jest konsekwencją wprowadzanych zmian nr 6, 8, 9, w formie podtrzymania istniejącej funkcji ulicy słonecznej z jednoczesną regulacją jej linii rozgraniczenia.

6. **Charakter proponowanych zmian** jest zróżnicowany.

Większość zmian dotyczy ujawnienia istniejących funkcji lub wprowadzenia funkcji uzupełniających względnie wprowadzenia zapisu uogólniającego (sprawa nazewnictwa - instytucji). Dotyczy to zmian 1÷ 5, 7, 8, 10, 11, 15.
Zmiany posiadające charakter bardziej złożony to zmiany o numerach 6, 8, 9, 12, 13, 14, zawierające propozycje wtórnego podziału planistycznego terenów oznaczonych w planie z jednoczesnym określeniem funkcji podstawowych i uzupełniających.
Podział planistyczny, wtórny to wprowadzenie jednostek planistycznych elementarnych.

7. Prognoza skutków wpływu wprowadzonych zmian w planie na środowisko przyrodnicze - życie człowieka.

7.1. Założenia i metodyka.

7.1.1. Zakłada się system punktacji ujemnej i dodatniej w odniesieniu do stanu istniejącego i projektowanego w skali od -2 przez 0 do +2.

7.1.2. Ze względów czytelności i zawartości oceny wprowadzanych zmian w ujęciu jednostkowym i ogólnym skalę skutków wyraża się sumą punktacji.

7.1.3. Zakłada się metodę oceny skutków na zasadzie kolejnych przybliżeń.

7.2. Ocena elementów środowiska przyrodniczego w kontekście wprowadzonych zmian w założeniu przyjmuje się, że nie może być pozytywna z uwagi na fakt, że zmiany obejmują tereny albo urządzone albo rolnicze - nie obejmują terenów zdegradowanych. Skutki wpływu zmian na środowisko przyrodnicze przedstawia tabela.

TABELA OCENY SKUTKÓW WPŁYWU ZMIAN
W PLANIE MIASTA PŁOTY
– JEDNOSTKI STRUKTURALNE W PLANIE „B"

	STAN ISTNIEJĄCY							STAN PROJEKTOWANY								RAZEM
ZMIANA NR	Atmosfera	Hydrosfera	Litosfera	Biosfera	Krajobraz	Wart. Kult.	∑Punktów	Atmosfera	Hydrosfera	Litosfera	Biosfera	Krajobraz	Wart. Kult.	∑ Punktów	OGÓŁEM	Uwagi
1	0	0	0	0	0	+1	+1	0	0	0	0	0	0	0	1	
2	0	0	+1	+2	0	0	+3	0	0	-1	-2	0	0	-3	0	
3	0	0	-1	+1	-1	0	-2	0	0	-2	-1	+2	0	-1	-3	
4	0	0	+1	+2	0	0	+3	0	0	-2	-2	+1	0	-3	0	
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	-1	-1	-1	+1	-2	0	-4	0	+1	-1	-1	+2	+2	+3	-1	
7	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	0	0	0	0	0	-1	-2	
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	-2	-2	
9	0	0	0	+1	+1	0	+2	0	0	0	-1	-1	0	-2	0	
10	0	0	0	0	+2	0	0	-1	0	-1	-1	+2	0	-1	+1	
11	0	0	0	0	+1	+1	+2	0	0	0	0	0	0	0	+2	
12	0	0	0	0	+2	+2	+4	0	0	0	0	0	0	0	+4	
13	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	+2	0	-1	-1	
14	-1	0	0	0	-1	0	0	0	0	-1	0	+2	0	+1	-1	
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+1	0	+1	+1	
16	-2	0	-1	-1	+2	0	-2	+1	0	+1	0	0	0	+2	0	
	-5	-1	-1	+6	+3	+4	+6	-2	+1	-9	-10	+11	+2	-7	-1	
STAN ISTNIEJĄCY								STAN PROJEKTOWANY								

8. Wnioski.

Analiza tabeli oceny skutków zmian w planie, wyników punktowych, prowadzi do następujących wniosków.

8.1. Wynik ogólny, przeprowadzonych zmian w planie wyrażony cyfrą -1 w skali od 1÷9, wskazuje na fakt, że przeprowadzanie zmiany odnoszą się do niewielkiego terenu o cechach naturalnych w stosunku do obszaru wszystkich zmian.

8.2. Większość zmian dotyczy terenów już urządzonych, zabudowanych. Stąd płynie minimalizacja czynników negatywnych.

8.3. Odstępowanie od realizacji drogi zbiorczej o wysokich parametrach przestrzennych i skutkach funkcjonalnych dla terenów sąsiednich poprawić tylko może warunki zamieszkania i bezpieczeństwa mieszkańców terenów stycznych do ulicy Słonecznej, (ulicy przewidzianej planem do zmiany klasy technicznej na klasę wyższą).

8.4. Zmiana nr 12 - przeznaczenia zespołu pałacowego - użytkowanego jako szkoła rolnicza, na cele usług turystycznych - hotelowych, w ocenie tabelarycznej posiada najwyższą notę, - która stanowi o zachowaniu istniejących wybitnych cech tego obiektu pod względem kulturowym i krajobrazowym.

9. **Uogólnienie.**

Można przyjąć, że wynik ogólny wyrażony w zestawieniu tabelarycznym skutków zmian w planie, w jednostce strukturalnej planu miasta "B", jest poprawny a proponowane zmiany są zasadne.