

UCHWAŁA NR/...../2021
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU
z dnia2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec dla terenu ograniczonego ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Adama Mickiewicza, 3-go Pułku Piechoty oraz 5-tego Marca.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784, poz. 922 i poz. 1873), Rada Miejska w Złocięncu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/172/2012 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec dla terenu ograniczonego ulicami Marszałka Józefa Piłsudskiego, Adama Mickiewicza, 3-go Pułku Piechoty oraz 5-tego Marca, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjętego uchwałą Nr XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 13 września 2002r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec zmienioną uchwałą Nr XXVII/180/2008 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 25 września 2008r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oznaczony na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500;
 - 2) Nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec dla terenu objętego planem;
 - 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
 - 4) Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 5) Nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.
4. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:
- 1) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
 - a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu,

- b) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych oraz nadwieszonych części budynku powyżej parteru, a także powierzchni obiektów pomocniczych w szczególności: wiat, szklarni, altan;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której powinna znaleźć się ściana frontowa budynku, o długości nie mniejszej niż 60% całkowitego wymiaru budynku, równoległego do tej linii; dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: balkony, podesty, schody zewnętrzne oraz ganki, wiatrołapy i werandy o długości nie większej niż 30% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii i głębokości nie większej niż 1,5 m; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: okapów, pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnych i podziemnych oraz zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych kondygnacji budynków, z zastrzeżeniem § 3 pkt 5;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ścian budynku, dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: werandy, ganki, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane oraz balkony; linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, ocieplenia budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 3 pkt 5.
5. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
- 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
 - 5) granicę strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”;
 - 6) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
 - 7) działki do przyłączenia wraz z kierunkiem przyłączenia;
 - 8) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) Kp – teren parkingów;
- 5) Kg – teren zabudowy garażowej;

- 6) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) na obszarze planu ustala się obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków projektowanych, w tym proporcji rzutu poziomego nawiązujących do historycznych, dotyczy również wysokości budynków oraz szerokości frontów budynków;
- 2) geometria dachów i nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym:
 - a) parametry dotyczą nowych obiektów budowlanych,
 - b) w przypadku rozbudowy obiektów, dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów oraz dostosowanie projektowanych parametrów do istniejących,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla zabudowy oficynowej,
 - d) dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
- 3) ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorach: odcieni czerwieni, odcieni brązu, antracytu, czerni;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze realizować jako jednokondygnacyjne, przy czym wysokość kalenicy lub innego najwyższego położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 3,5 m od poziomu terenu;
- 5) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a pasem drogowym drogi krajowej nr 20, zakazuje się lokalizowania zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się budowy blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, przy czym: zabudowa winna być realizowana w odsunięciu od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż całkowita długości bocznej ściany budynku zlokalizowanego na froncie działki; z wyłączeniem obiektów realizowanych na obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem 11Kg;
- 8) ustala się likwidację zdekapitalizowanej zabudowy gospodarczej o niskich walorach architektonicznych i technicznych;
- 9) nakazuje się stosowanie tradycyjnych tynków i tradycyjnej kolorystyki; w przypadku nowych budynków i przy braku możliwości ustalenia koloru elewacji w budynkach zabytkowych, ustala się nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na innych budynkach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
- 10) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów (nie stosowanych historycznie) takich jak okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach itp.;
- 11) w ramach terenów 5MW,U i 10MW,U, na rysunku planu, wskazano działki przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich wraz z kierunkiem przyłączenia tj. wskazaniem, do której działki należy realizować przyłączenie;
- 12) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: realizacja inwestycji w ramach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków – nr 29 „Śródmieście miasta Złocieńiec”, granicę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”, oraz następujące budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu:
 - a) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22-22a,
 - b) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 20,
 - c) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18,
 - d) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 16,
 - e) dom mieszkalny, ul. Adama Mickiewicza 6,
 - f) dom mieszkalny, ul. 3-go Pułku Piechoty 2,
 - g) dom mieszkalny, ul. 3-go Pułku Piechoty 4,
 - h) dom mieszkalny, ul. 3-go Pułku Piechoty 6,
 - i) dom mieszkalny, ul. 3-go Pułku Piechoty 8;
- 2) w granicach planu ustala się:
 - a) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego,
 - b) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek,
 - c) ochronę rozplanowania zabudowy działek i charakterystycznego usytuowania budynków,
 - d) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej); gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał,
 - e) nakaz dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występującej na terenach sąsiednich,
 - f) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach;
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków zabytkowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu od strony elewacji ogrodowej, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) rozbudowywana część budynku winna kompozycją elewacji, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, być dostosowana do istniejącego budynku,
 - b) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokość tych elementów w istniejącym budynku zabytkowym,
 - c) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być taki, jak kąt dachu części istniejącej budynku zabytkowego;
- 5) w przypadku wymiany pokrycia dachu na budynku zabytkowym, nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu, w przypadku ich braku nawiązanie do pokrycia i kolorystyki na innym budynku zabytkowym położonym na tym samym terenie elementarnym lub sąsiednim terenie;
- 6) zakazuje się wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych i bocznych eksponowanych, za wyjątkiem ich odtwarzania na podstawie

- materiałów historycznych i ikonograficznych, dopuszcza się wykonanie nowych otworów w elewacjach ogrodowych dostosowanych do kompozycji elewacji;
- 7) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków zabytkowych;
 - 8) zakazuje się montażu urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków oraz zakaz montażu przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur na tyłach elewacji;
 - 9) ustala się obowiązek zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku jej wymiany;
 - 10) ustala się nakaz przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz obowiązek wprowadzania historycznych podziałów stolarki;
 - 11) zakazuje się dobudowywania balkonów, wykuszy i logii od strony frontowej budynku zabytkowych;
 - 12) jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dopuszcza się przebudowę, adaptację na inne cele lub likwidację bram i prześwitów, pod warunkiem zachowania na elewacji budynku obrysu otworu bramnego, elementów lub detalu architektonicznego świadczącego o istnieniu bramy;
 - 13) zakazuje się nadbudowy i zmiany geometrii dachu budynków zabytkowych, w tym realizacji lukarn;
 - 14) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni jednej połaci;
 - 15) doświetlenie pomieszczeń poddaszy, w przypadku ich adaptacji, realizować poprzez okna połaciowe, przy czym ich forma, kształt i rozmiar, musi być jednakowa na jednej połaci dachu a ponadto ich rozmieszczenie musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i tworzyć jedną linię poziomą na całej długości połaci dachu;
 - 16) w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”, ustala się:
 - 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;
 - 17) dopuszcza się rozbiórkę zabytków chronionych ustaleniami planu w przypadku złego stanu technicznego oraz stwarzania zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi - zły stan techniczny budynku, musi zostać poparty inwentaryzacją stanu istniejącego budynku i detalu architektonicznego oraz opinią i jego stanie technicznym i przekazania 1 egz. opracowania do archiwum wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 18) w przypadku realizacji w miejscu rozebranej zabudowy nowego budynku, ustala się obowiązek realizacji inwestycji w dotychczasowych liniach zabudowy a gabaryty i geometria dachów nowych obiektów, mają odpowiadać gabarytom i geometrii dachów rozebranych budynków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nawierzchnie dróg, chodników i parkingów winny być realizowane jako elementy wielko i drobnowymiarowe kamienne lub drobnowymiarowe betonowe.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania 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) w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 4 i § 5 uchwały;
- 2) tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w ustaleniach szczegółowych ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla procedury scalania i podziału wynikającej z uprawnień właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z zabudową mieszkaniową, zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i inwestycji telekomunikacyjnych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą drogę publiczną oznaczone symbolem 01KDD, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 02KDW oraz drogi publiczne położone poza granicami planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się likwidację zjazdu z drogi wewnętrznej 02KDW na drogę krajową klasy głównej (nr 20) położoną poza granicami planu;
- 3) w przypadku obniżenia klasy technicznej drogi nr 20 i zmiany jej kategorii, przepis pkt 2 nie ma zastosowania;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dla obiektów oświatowych, administracji i kultury – min. 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
 - c) dla pozostałych obiektów usługowych innych niż wymienione pkt 2 lit a i b – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
 - d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dla jednego lokalu mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym,
 - e) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na dwa lokale mieszkalne;

- 3) w zakresie sieci wodociągowej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci o minimalnej średnicy dn 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi; alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci o średnicy min. dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego i min. dn 32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się tymczasowe stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci o średnicy min. dn 300 mm; do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe na teren działek i rozsączanie do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące poza granicami planu elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kablowej podziemnej;
- 8) w zakresie sieci gazowej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci o średnicy min. dn 32 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych i lokalnych kotłowni;
 - b) dopuszcza się stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, odnawialnych źródeł energii, w tym w szczególności: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, kominków i pieców kominkowych,
- 10) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię elektryczną na dachach budynków, z wyłączeniem budynków zabytkowych objętych ochroną ustawieniami planu;
- 11) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW,U** i **2MW,U**:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - od 2 do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 17 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,0;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
- c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDD oraz drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona zabytków: teren 1MW,U położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 oraz w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, część terenu 2MW,U położona w granicach strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) tereny chronione akustycznie, jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW,U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji, nie wyżej niż 17 m,
 - b) geometria dachów – płaskie do zachowania,
 - c) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,0;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDD i drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona zabytków: część terenu położona w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;

- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 11 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 1,8;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona zabytków: część terenu położona w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW,U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe w przypadku nadbudowy dodatkowej kondygnacji budynków istniejących i realizacji nowej zabudowy, płaskie do zachowania,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,0;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW i drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej, w tym w szczególności usługi oświaty, administracji i kultury;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,2;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW,U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych w formie oranżerii,
 - b) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - c) geometria dachów – pochyłe,
 - d) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80 % powierzchni działki budowlanej, dla budynków gospodarczych do 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,2;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi położonej poza granicami planu tj. z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;

- 4) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) ochrona zabytków:
 - a) w ramach terenu oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe nie wyżej niż 11,0 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 1,2;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW i drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo– usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków:
 - a) w ramach terenu oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN,U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, w tym w szczególności usług oświaty, administracji i kultury;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m,
 - b) geometria dachów –pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 1,6;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW i drogi publicznej położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków:
 - a) w ramach terenu oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MW,U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy- od 3 do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 14 m, dopuszcza się zabudowę 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe dla zabudowy oficynowej,
 - b) geometria dachów – pochyłe w przypadku nadbudowy dodatkowej kondygnacji budynków istniejących i realizacji nowej zabudowy, płaskie do zachowania,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,0,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 16 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 5) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW i drogi położonej poza granicami planu tj. z ul. 3 Pułku Piechoty,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) ochrona zabytków:
 - a) w ramach terenu oznaczono budynek zabytkowy chroniony ustaleniami planu,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;

- 8) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11Kg:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy garażowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,5 m,
 - b) geometria dachów – płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy- do 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy – do 1,0;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 18 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 3 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 5) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12Kp i 13Kp:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny parkingów;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 2% powierzchni terenu,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDD,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 5) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków: tereny położone w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 oraz w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia § 5;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDD i 02KDW:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) 01KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) 02KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

- 4) ochrona zabytków – teren drogi 01KDD położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, część terenu drogi 02KDW położona w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia § 5;
- 5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 25. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Złocieniec, uchwalonego uchwałą Nr XIII/127/2003 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Złocieniec (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 2004 r. Nr 6, poz. 131).

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Złocieniec.