

(PROJEKT)  
**UCHWAŁA NR ...../...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU**  
z dnia .....2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Lubieszewo**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Złocieniu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/406/22 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia z 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Lubieszewo oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjętym uchwałą nr XXVII/180/2008 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 25 września 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Lubieszewo, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

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

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

4. Ilekroć w uchwale używa się pojęcia „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany 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; linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, tarasów, balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granicę strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) nową zabudowę lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej w odsunięciu od nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż całkowita szerokość bocznej ściany budynku zlokalizowanego na froncie działki (w nieprzekraczalnej linii zabudowy);
- 3) ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych dwuspadowych o symetrycznie pochylonych połaciach (dotyczy głównych połaci dachu);
- 4) dopuszcza się inne formy dachów (płaskie lub krzywopowierzchniowe) jako uzupełniające dla form wskazanych w pkt. 3, w szczególności na skrzydłach bocznych lub tylnych budynków, na części zespołu budynków powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie oraz budynkach uzupełniających takich jak baseny, sale sportowe, rekreacyjne itp. w obiektach usług turystyki);
- 5) ustala się pokrycie dachów pochyłych (o nachyleniu powyżej 20°) dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, odcieniach brązu, antracytu i czerni lub tradycyjne krycie blachą płaską (np. cynkowo-tytanową);
- 6) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych.

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

- 1) realizacja wszelkich inwestycji w ramach obszarów Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019 i Jezioro Lubie i Dolina Drawy PLH320023, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 2) realizacja wszelkich inwestycji w ramach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody, w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
- 3) gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono granicę strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII, dla której 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.

§ 6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – określono w § 4, 5 w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – nie występują.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występują.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą drogę położoną poza granicami planu oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem 01KR;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają drogi określone w pkt 1;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla nieruchomości, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
  - a) dla obiektów turystycznych – 1 stanowisko na 1 apartament lub na 2 pokoje noclegowe, lub na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - b) dla obiektów gastronomicznych – 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową dla jednego obiektu,
  - c) dla obiektów mieszkalnych – 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) rozbudowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż dn 90 mm, włączoną do istniejącej sieci magistralnej,
  - b) alternatywne zaopatrzenie w wodę, nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
  - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż dn 160 mm i tłocznej o średnicy nie mniejszej niż dn 63 mm,
  - b) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pompowania ścieków;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzenie powierzchniowe lub gromadzenie na terenie działek budowlanych;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne niskiego lub średniego napięcia, przyłączone do sieci, poprzez stacje transformatorowe;
- 8) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się:
  - a) budowę systemu infrastruktury kablowej podziemnej,
  - b) rozbudowę systemu telekomunikacji bezprzewodowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych, ustala się: budowę sieci niskiego i średniego ciśnienia o minimalnej średnicy dn 32 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w tym ze źródeł odnawialnych;

- 11) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, na terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;
- 12) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zachowaniem jego funkcji.
- 13) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać, zgodnie z przepisami odrębnymi tj. przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

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

**§ 11.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW-UT**, **2MNW-UT**, **3MNW-UT**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług turystyki;
- 2) warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 11,5 m,
  - b) geometria dachów – zgodnie z § 3 pkt 3 i 4,
  - c) nachylenie połaci dachowych – dla dachów pochyłych 30° - 50°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 do 0,3,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup> ;
- 3) obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KR oraz drogi położonej poza granicami planu,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 4) ochrona zabytków:
  - 1) część terenu 2MNW-UT i 3MNW-UT położona w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego,
  - 2) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 4) ochrona środowiska, przyrody – obowiązują ustalenia § 4;
- 5) stawka procentowa opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

**§ 12.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KR**:

- a.1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- a.2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a.a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem granic działek ewidencyjnych,
  - a.b) w przestrzeni dróg ograniczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i realizację oświetlenia drogowego;

- 3) ochrona zabytków - część terenów dróg położona w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 4) ochrona środowiska, przyrody – obowiązują ustalenia § 4;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złocieńca.

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