**UCHWAŁA NR LXI/555/2023**
**RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU**
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553), Rada Miejska |w Złocieńcu uchwala, co następuje:

## Rozdział 1
## Przepisy wstępne

**§1**.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/406/2022 Rady Miejskiej w Złocieńcu z dnia z 31 marca 2022r. 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 XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocieńcu 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 Złocieńcu z dnia 25 września 2008r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Lubieszewo, oznaczony na rysunku planu, zwany dalej „planem".

2. Integralną częścią niniejszej 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 - rozstrzygniecie 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

4. Ilekroć w niniejszej 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) granica strefy WIII ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego.

## Rozdział 2
## Ustalenia ogólne

**§2.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku planu 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 należy 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) w obiektach usług turystyki, 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 częściach zespołu budynków powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie oraz na budynkach uzupełniających takich jak: baseny, sale sportowe, rekreacyjne itp.;
5) ustala się pokrycie dachów pochyłych (o nachyleniu powyżej 20$^{o}$) 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;
3) gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód.

**§5**. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granicę strefy WIII ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:

1) 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,
2) 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 i §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 zaopatrzonych 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** i **3MNW-UT**:
1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub 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 $m^2$ ;
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 – część terenu 2MNW-UT i 3MNW-UT położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia §5;
5) ochrona środowiska, przyrody – obowiązują ustalenia §4;
6) stawka procentowa opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

**§12.** Ustalenia dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KR**:
1) przeznaczenie terenów – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem granic działek ewidencyjnych,
b) w przestrzeni dróg ograniczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i realizację oświetlenia drogowego;

3) ochrona zabytków – część terenów komunikacji położona jest w granicach strefy WIII 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.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Mirosław Kacianowski

Załącznik Nr 3 do
**UCHWAŁY NR LXI/555/2023**
**RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU**
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie**
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Lubieszewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Złocieńcu rozstrzyga, co następuje:

Nawiązując do art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 4 do
**UCHWAŁY NR LXI/555/2023**
**RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU**
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie**
**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec - Lubieszewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Złocieńcu rozstrzyga, co następuje:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wynika z ustaleń planu.