RADA MIEJSKA
w Złotowie

UCHWAŁA NR XXIX/189/2000
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE
z dnia 28 grudnia 2000 r.

W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZŁOTOWA **obszaru położonego w rejonie ulic Norwida. Szpitalnej i Nieznanego Żołnierza.**

Na podstawie art. 18 ust, 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) Rada Miejska w Złotowie uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Złotowie przy ul. Norwida, Szpitalnej i Nieznanego Żołnierza obejmującą ustalenia zawarte w § 2 niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszego planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
1) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MW,
2) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i małych domów mieszkalnych – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN,
3) tereny usług w tym handlowych i innych – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem U (UH, UI),
4) tereny istniejących usług produkcyjnych – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UP,
5) tereny istniejących składów – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem S,
6) tereny istniejącego transportu samochodowego – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem TS,
7) teren zieleni publicznej – oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZP,
8) teren zieleni izolacyjnej – oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZI,

9) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem EE,
10) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem K,
11) tereny ciągów pieszo – rowerowych – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Kpr,
12) teren użytkowany pieszo – oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem Kp.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 3

Ustala się jako obowiązujące ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały oraz pozostałe wymienione parametry zagospodarowania terenów wyrażone rysunkiem, cyframi, znakami graficznymi i opisem „rysunku zmiany planu".

§ 4

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1 MW:
1) zabudowę w obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2) budynki o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
3) budynki mieszkalne z dachem stromym o nachyleniu połaci 30^0,
4) dopuszcza się w przyziemiu wbudowane garaże przy zakazie lokalizacji garaży wolno stojących.
   Zakaz nie dotyczy zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
5) wyklucza się głębokie podpiwniczenie budynków ze względów fizjograficznych.
6) kierunki wjazdów na teren określone graficznie,
7) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych
   a) maksymalna intensywność zabudowy netto 0,75,
   b) minimalny wskaźnik zieleni wypoczynkowej netto wraz z placami zabaw dla dzieci 8 m^2 na mieszkańca,
   c) minimalny standard miejsc postojowych:
      1 mp lub 1 garaż na każde mieszkanie, dodatkowo – mp + 10%,
8) zakaz grodzenia terenu.

§ 5

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1 MW + U:
1) zabudowa mieszkalna i usługowa w odrębnie ustalonych obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,

2) zabudowa w układzie szeregowym z obsługą parterów usługowych od strony ulic Norwida i Szpitalnej, a dojazdem od strony zaplecza,
3) budynki o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
4) nachylenie połaci dachów 30^0,
5) dopuszcza się wbudowanie w poziom parteru garaży w maksymalnej ilości 50% powierzchni zabudowy,
6) dostępność usług w poziomie chodnika,
7) zakaz grodzenia terenu.

§ 6

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 2 MW + U:
1) maksymalna intensywność zabudowy netto 0,75,
2) w ciągu zabudowy mieszkaniowej wbudowane wzdłuż traktu pieszo – rowerowego Kpr usługi oznaczone na planie 4U,
3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone graficznie,
4) budynki o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
5) nachylenie połaci dachów 30^0,
6) dopuszcza się usługi wbudowane w partery (poza usługami 4U),
7) dopuszcza się w przyziemiu garaży wbudowane przy jednoczesnym zakazie lokalizacji garaże wolno stojące,
8) minimalny wskaźnik zieleni wypoczynkowej netto wraz z placami zabaw dla dzieci 8 m^2 na mieszkańca,
9) minimalny standard miejsc postojowych: 1 mp lub 1 garaż na każde mieszkanie, dodatkowo – mp + 10%,
10) zakaz grodzenia terenu.

§ 7

Pozostawia się bez zmian zabudowę wielorodzinną z usługami wbudowanymi w partery budynków (3MW+U).

§ 8

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego MN:
1) pozostawia się istniejące budynki mieszkalne bliźniacze z prawem do remontu, modernizacji wnętrz, bez możliwości nadbudowy i jakiejkolwiek zmiany istniejącej architektury zewnętrznej budynku,
2) możliwość lokalizacji zabudowy bliźniaczej w głębi działek pod warunkiem udostępnienia dojazdu przez posesję od ul. Nieznanego Żołnierza,
3) zabudowa bliźniacza o szerokości 6,0 m i maksymalnej wysokości dwu kondygnacji nadziemnych + poddasze w dachu spadzistym o spadku 30^0, z kierunkiem kalenicy wzdłuż granicy działek. Obowiązek jednego garażu wbudowanego.
4) zakaz zabudowy gospodarczej,
5) możliwość budowy na działce garażu 2 stanowiskowego.

§ 9

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 1 MN + U:

1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna lub małych domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi usługami w parterach budynków,
2) wysokość budynków na II kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe,
3) nachylenie połaci dachów 30^0 z kalenicą równoległą do ulic Szpitalnej i Nieznanego Żołnierza,
4) postulowane granice działek mogą ulec zmianie przy zachowaniu rytmu szerokości frontowych od strony ul. Szpitalnej,
5) obsługa parterów usługowych od strony ulic Szpitalnej i Nieznanego Żołnierza, obsługa zaplecza od ulicy dojazdowej,
6) zakaz grodzenia terenu.

§ 10

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 1U:

1) adaptację istniejącej zakładowej przychodni zdrowia z możliwością rozbudowy, dobudowy usług o podobnym charakterze,
2) dobudowę w układzie szeregowym między zabudową 1 MW + U a 3 UH + UI,
3) zachowanie obowiązującej linii zabudowy usługowej parteru i linii zabudowy piętra w dowiązaniu do budynku istniejącego,
4) wysokość zabudowy na wysokości budynku istniejącego z nadbudową dachu stromego nad całością o spadku 30^0,
5) dopuszcza się częściowe wykorzystanie powierzchni na mieszkania.
6) dopuszcza się wbudowanie w poziom parteru garaży w maksymalnej ilości 25% powierzchni zabudowy,
7) dostępność usług w poziomie chodnika od strony ul. Norwida,
8) obsługa zaplecza od ulicy dojazdowej,
9) zakaz grodzenia terenu.

§ 11

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 2U i 3U:

1) zabudowę usługową z dopuszczeniem poddasza mieszkalnego,
2) wysokość zabudowy:
   a) III kondygnacje przy stropodachu,
   b) przy dachu stromym (spadek 30^0) II kondygnacje + poddasze użytkowe,
3) dostępność usług w poziomie chodnika,
4) budynki na terenie 2U i 3U przylegające do siebie ścianami szczytowymi każdy z innym frontem architektonicznym (oznaczonym graficznie),
5) ilość miejsc parkingowych niezbędną w zależności od rodzaju usług należy przewidzieć na terenie własnym,
6) maksymalny procent zabudowy działki – 50% powierzchni działki,
7) kierunki możliwych wjazdów na teren określone graficznie,
8) w przypadku wykorzystania poddasza na mieszkania dopuszcza się wbudowanie w parter garaży w ilości 1 garaż na 1 mieszkanie,

9) zakaz grodzenia terenu.

§ 12

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 4 U:
1) zabudowę usługową wbudowaną w budynek mieszkalny oznaczony na planie 2 MW + U,
2) zabudowę usługową w parterze z możliwością podziału na mniejsze działki np. o szerokości 5,0 m,
3) front usługowy wzdłuż traktu Kpr,
4) dojazd wyłącznie zaopatrzeniowy przez Kpr.

§ 13

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 5 U:
1) zabudowę wolno stojącą o wysokości budynku do III kondygnacji maksymalnie, w tym ewentualne poddasze użytkowe,
2) dopuszcza się przeznaczenie 1 kondygnacji na mieszkanie,
3) front usługowy od strony chodnika wzdłuż ulicy Szpitalnej,
4) wjazd na teren od ulicy Kolejowej po rozbiórce budynku gospodarczego,
5) dopuszcza się 1 garaż wbudowany lub dobudowany do budynku głównego,
6) dostępność usług w poziomie chodnika.

§ 14

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 6 U:
1) zabudowę szeregową na działkach o wymiarach 9,0 x 14,0 m,
2) front usługowy od ul. Nieznanego Żołnierza,
3) budynki murowane o wysokości II kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe,
4) dostępność parteru usługowego od ul. Nieznanego Żołnierza,
5) dopuszcza się wbudowanie mieszkania na poziomie piętra i poddasza,
6) dopuszcza się w parterze 1 garaż wbudowany.

§ 15

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 1 UH + UI + MW:
1) Budynek o wysokości III kondygnacji,
2) funkcja terenu: zabudowa usługowa w parterze z nadbudową mieszkalną wielorodzinną i towarzyszącymi parkingami,
3) zabudowa parteru obowiązkowa w linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ul. Norwida,

4) zabudowa II nadbudowanych kondygnacji mieszkalnych o szerokości min. 12,0 m na długości całego budynku cofnięta od lica parteru o 7,0 m,
5) front usługowy budynku od strony chodnika wzdłuż ul. Norwida,
6) powierzchnia zabudowy parteru usługowego nie może przekroczyć 1000 m^2,
7) przekrycie budynku stropodachem, dachem spadzistym lub przekryciem mieszanym,
8) miejsca postojowe realizować na terenie przewidzianym w planie na cele parkingowe,
9) wjazd i wyjazd od ul. łącznika między ul. Norwida a ul. projektowaną (KD).

§ 16

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 2 UH + UI, 3 UH + UI, 4 UH + UI:
1) centrum usługowe dostępne z traktu pieszego Kp do realizacji od roku 2005,
2) budynek usługowy w granicach obowiązującej linii zabudowy 2 UH + UI o wysokości II – III kondygnacji, w parterze rozdzielony minimum dwoma pasażami pieszymi,
   a) dopuszcza się obiekt I kondygnacyjny przy wysokości minimum 7,0 m,
   b) preferowane przekrycie płaskie,
3) budynek usługowy w granicach obowiązującej linii zabudowy 3 UH + UI i 4 UH + UI
   a) o wysokości II – III kondygnacji usługowych,
   b) dopuszcza się obiekt I kondygnacyjny przy wysokości minimum 7,0 m,
   c) preferowana nowoczesna architektura obiektów, z przekryciem płaskim lub dominującymi przeszkleniami stromymi,
4) zakaz wbudowywania mieszkań,
5) centrum usługowe wymagające kompleksowego szczegółowego opracowania architektonicznego,
6) do czasu realizacji centrum tymczasowy sposób użytkowania istniejących dwóch parterowych budynków magazynowych jako handlowo – usługowych nieuciążliwych z koniecznością udostępnienia terenu pod pas jezdni i parkingów.

§ 17

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego I UP:
1) podstawowy sposób użytkowania: produkcja elementów branży metalowej, magazyny,
2) obiekty istniejące z możliwością przebudowy, rozbudowy, wszystko poza granicami opracowania,
3) obsługa komunikacyjna od strony ul. Kolejowej,
4) ogrodzenie od ul. Nieznanego Żołnierza murem ekranującym hałas do wysokości około 3,0 m,
5) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez zakład nie powinna przekraczać terenu własnej działki i przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych oraz Polskimi Normami, a tym samym powodować konieczności ustanowienia strefy ochronnej.

§ 18

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 2UP:
1) sposób użytkowania: teren ujęcia wody dla Spółdzielni Mleczarskiej,
2) zakaz zabudowy kubaturowej,
3) łącznik drogowy między bazą transportową TS a terenem produkcyjnym mleczarni 2UP należy wykonać w sposób nie zagrażający środowisku ujęć wody,
4) pozostały teren należy obsadzić zielenią ochronną wysoką i średnią.

§ 19

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego S:
1) przeznaczenie podstawowe: składy, hurtownie, handel,
2) wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych,
3) realizację zabudowy, modernizacji, nadbudowę, remont w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
4) wjazd na teren od ul. Kolejowej,
5) wyklucza się skład surowców wtórnych.

§ 20

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego TS + M:
1) tereny dla transportu samochodowego działającego w kooperacji z Okręgową Spółdzielnią Mleczarską, garaży oraz usług samochodowych,
2) tereny usług drobnych handlowych o profilu przeznaczenia podstawowego, z możliwością wbudowania mieszkań,
3) zabudowę od I do III kondygnacji nadziemnych z możliwością przekrycia stropem płaskim lub stromym dachem o spadku 30^0,
4) realizację zabudowy, modernizacji lub remontu w ustalonych liniach zabudowy,
5) kierunek wjazdu na bazę transportu od ul. Szpitalnej lub przez teren mleczarni.

§ 21

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego ZP:
1) na terenie dopuszcza się realizację placów zabaw dla dzieci, młodzieży, tory jazdy na rolkach itp.,
2) lokalizację elementów małej architektury jak ławki, zadaszenia, lampy itp.,
3) wprowadza się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych,
4) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych.

§ 22

Ustala się pas zieleni izolacyjnej ZI między terenem usług a istniejącą zabudową mieszkalną wielorodzinną, szerokości 8,0 m.

§ 23

Ustala się usytuowanie urządzeń elektroenergetycznych:
1) istniejących 1 EE,
2) projektowanych 2 i 3 EE,
3) trafostację 2 EE dobudowaną lub wbudowaną w budynek usługowy.

§ 24

1. Ustala się dla terenu komunikacji K:
1) pas drogowy ul. Nieznanego Żołnierza 1 KL:
   a) w części istniejącej 14,0 m i 15,0 m,
   b) w części projektowanej 18,0 m,
2) pas drogowy ulicy łączącej Nieznanego Żołnierza z osiedlem Norwida KD o szerokości 13,0 m,
3) pozostałe szerokości pasów drogowych, dojazdów i ulic zmienne jak na rysunku.
4) wykorzystanie pasa drogowego do sytuowania maksymalnej liczby miejsc postojowych,
5) linie rozgraniczające ul. Szpitalnej 2 KL – liczone od osi ulicy 15,0 m,
6) linie rozgraniczające ul. Norwida KZ – liczone od krawędzi jezdni 12,0 m,
7) realizację w pasie drogowym ulicy sieci uzbrojenia inżynieryjnego terenu wraz z oświetleniem ulicy,
8) ogranicza się tonaż samochodów korzystających z ul. N. Żołnierza do 3,5 t.

2. Dla terenu komunikacji Kpr i Kp ustala się:
1) szerokość ciągu pieszo – rowerowego 10,0 m,
2) dopuszcza się dojazd samochodów zaopatrzeniowych do 4 U,
3) na terenie komunikacji pieszej w centrum usługowym dopuszcza się realizację elementów małej architektury jak ławki, klomby, kwiatowe, akcenty plastyczno – rzeźbiarskie, fontanny itp.

§ 25

Ustalenia ekologiczne:
1) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych obniżających standard warunków mieszkaniowych w sąsiednich budynkach MW i MN,
2) zakaz sytuowania usług wbudowanych obniżających standard warunków mieszkaniowych,
3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez usługi nie może wykraczać poza teren władania działką i przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i normami, a tym samym powodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej,

4) ustala się obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej w miejscach określonych graficznie oraz w stopniu maksymalnym zadrzewienie terenów wolnych od zabudowy,
5) obiekty, których działalność wymagać będzie rozdzielczego oczyszczania wytwarzanych ścieków technologicznych należy wykluczyć z możliwości lokalizacji w obszarze objętym zmianami planu.

§ 26

Ustala się następujące zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę.
   W pierwszym etapie z istniejącej sieci wodociągowej Ø 150 w ul. Norwida i Ø 100 w ul. Szpitalnej. W dalszym etapie projektowane jest przeprowadzenia magistrali wodociągowej Ø 200 od ul. Westerplatte, ul. Nieznanego Żołnierza przez teren objęty planem w kierunku osiedla „Błekwit", co pozwoli w dostatecznym stopniu obsłużyć omawiany teren w zakresie zaopatrzenia w wodę.
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych.
   Projektuje się wybudowanie sieci kanałów sanitarnych odprowadzających ścieki w kierunku ul. Szpitalnej, gdzie zostaną włączone do istniejącego kanału sanitarnego Ø 300 w tej ulicy.
   Dalej ścieki popłyną do istniejącej przepompowni, a następnie do miejskiej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków. Z zabudowy przylegającej do ul. Norwida ścieki odprowadzane będą do kanału sanitarnego Ø 300 w tej ulicy.
3) oddanie do użytkowania budynków jest uzależnione od zrealizowania kanałów umożliwiających odbiór ścieków sanitarnych.
4) odprowadzenie wód deszczowych.
   Projektuje się sieć kanałów deszczowych odprowadzających wody opadowe do istniejącego kanału deszczowego Ø 800 w ul. Norwida, który posiada wylot zaopatrzony w podczyszczalnię wód deszczowych.
5) zaopatrzenie w gaz.
   W pierwszym etapie mieszkańcy osiedla zaopatrywani będą w gaz butlowy propan – butan.
   Docelowo planuje się doprowadzenie gazu ziemnego zaazotowanego gazociągami średniego ciśnienia z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia. Wówczas zaistnieje możliwość dostarczania gazu ziemnego systemem przewodowym.
6) zaopatrzenie w ciepło.
   Przewidziano doprowadzenie ciepła z ciepłociągu miejskiego w ul. Norwida, a następnie rozprowadzenie po terenie osiedla.
7) zaopatrzenie w energię elektryczną.
   Przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej sieci linii średniego napięcia do projektowanych stacji transformatorowych 15 kV/0.4 kV, a następnie liniami kablowymi niskich napięć energia dostarczana będzie do odbiorców.

§ 27

Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 28

Do zmiany planu dołącza się „Prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze."

§ 29

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXIII/234/93 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 kwietnia 1993 r. ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Pilskiego Nr 7 z dnia 17.05.1993r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Złotowa na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Złotowie.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.