

**UCHWAŁA NR XXIII/206/04
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia 27 października 2004 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Białogard w rejonie ulicy Zwycięstwa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska Białogardu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/132/03 Rady Miasta Białogard z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard w rejonie ulicy Zwycięstwa uchwalonego uchwałą Nr XL/421/02 Rady Miasta Białogard z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 39, poz. 843), po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard, zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard w rejonie ulicy Zwycięstwa, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 1,08 ha, którego granice określono na rysunku zmiany planu w skali 1:1000.

2. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę zespołu garaży zlokalizowanego na terenie wydzielonym z terenu zabudowy jednorodzinnej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard dla terenu objętego zmianą, stanowiący załącznik nr 2;

4. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

5. W zmianie planu nie ma zapisanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

6. Ustala się podział obszaru zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust.1, na tereny określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) KDW - dróg wewnętrznych;
- 4) Kg - tereny zabudowy garażowej i parkingów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego - w związku z bardzo nielicznym występowaniem zieleni, teren niezabudowany należy obsadzić drzewami, krzewami i żywopłotami spełniającymi funkcję sanitarną, ekologiczną i estetyczną.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez istniejące ulice otaczające obszar zmiany planu (w tym poza jego granicami): ul. Mestwina, ul. Gryfitów, drogę dojazdową - działka nr 137/24 (oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami KD) oraz poprzez projektowaną ulicę wewnętrzną (oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem KDW);
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają przyległe do terenu ulice określone w pkt 1, powiązane z drogą powiatową ul. Zwycięstwa (poza obszarem zmiany planu, oznaczoną na rysunku symbolem KDz);
- 3) dostęp zespołu garażowego i miejsc parkingowych do dróg publicznych - przez drogę wewnętrzną (KDW) do drogi publicznej – ul. Gryfitów (oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolami KD);
- 4) nie dopuszcza się wyjazdu z drogi wewnętrznej (oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDW) na drogę zbiorczą – ul. Zwycięstwa (poza obszarem zmiany planu oznaczoną na rysunku symbolem KDz);
- 5) stosownie do funkcji terenu, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na terenie drogi wewnętrznej przewiduje się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia zasad obsługi inżynierskiej w zakresie:

- 1) wodociągu - adaptuje się przebieg sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Gryfitów w300 i w100, zasilanie z wodociągu miejskiego; nowe przyłącza należy realizować do sieci lub istniejących już przyłączy;
- 2) kanalizacji sanitarnej - adaptuje się istniejącą sieć miejską wzdłuż ulicy Gryfitów k300 i istniejące już przyłącza, nowe przyłącza należy realizować do sieci lub istniejących już przyłączy;
- 3) kanalizacji deszczowej - adaptuje się i rozbudowuje istniejącą sieć miejską zlokalizowaną w ramach terenu MW kd200 i drodze wewnętrznej (KDW); dla terenu MN dopuszcza się rozsącanie wód opadowych w ramach parceli;

- 4) sieci energetycznej - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci ś/n poprzez istniejące (poza terenem opracowania) stacje transformatorowe;
 - 5) sieci telefonicznej - adaptuje się i rozbudowuje istniejącą sieć telefoniczną podziemną;
 - 6) sieci gazowej - adaptuje się istniejącą sieć średniego ciśnienia w ul. Gryfitów g 63 i drodze wewnętrznej (KDW);
 - 7) zaopatrzenia w ciepło - ogrzewanie budynków jednorodzinnych z indywidualnych kotłowni lub z sieci ciepłej c5; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ogrzewana z sieci ciepłej c5 lub z indywidualnej kotłowni;
 - 8) ewentualne nowe sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w przestrzeni drogi wewnętrznej KDW oraz na terenie Kg;
 - 9) w przypadku, kiedy w ulicach otaczających obszar zmiany planu zostaną zlokalizowane inne sieci infrastruktury technicznej związanej z rozwojem uzbrojenia miasta, mogą być także wykorzystane do obsługi obszaru;
 - 10) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową Miasta na komunalne składowisko odpadów.
4. Zasady realizacji zmiany planu wynikające z przepisów szczególnych - projekt budowlany publicznej sieci wodociągowej powinien spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie alternatywnego zaopatrzenia ludności w wodę ze studni publicznych.
5. Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się:
- 1) lokalizowania wszelkich obiektów produkcyjnych i usługowych, z wyjątkiem usług nieuciążliwych;
 - 2) prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Prawie ochrony środowiska;
 - 3) lokalizowania obiektów (pawilonów) o charakterze substandardowym.
6. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu tereny mogą być zagospodarowane w dotychczasowy sposób.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 3. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MW** o powierzchni 0,28 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę terenu stanowi na rysunku zmiany planu linia rozgraniczająca,
 - b) nie przewiduje się podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu,

- b) wysokość zabudowy - do pięciu kondygnacji, utrzymuje się wysokość i gabaryty istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
- c) geometria dachu – płaski lub pochyły – dwu- lub wielospadowy, pochylenie połaci dachowych do 45 °,
- d) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury:
 - a) komunikacja – dojazd z istniejącej drogi publicznej KD - ul. Gryfitów (poza granicami zmiany planu) oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów – na terenie Kg,
 - c) woda – z istniejącego wodociągu miejskiego biegnącego wzdłuż ul. Gryfitów,
 - d) ciepło – z sieci ciepłej w ul. Gryfitów lub indywidualnej kotłowni zasilanej gazem,
 - e) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji miejskiej w ul. Gryfitów,
 - f) wody opadowe – do kolektora w ul. Gryfitów,
 - g) energia elektryczna – z istniejącej sieci kablowej n/n przy ulicy Gryfitów,
 - h) gaz – z sieci ś/c przebiegającej przez teren;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości–0%.

§ 4. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN** o powierzchni 0,64 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę terenu stanowi na rysunku zmiany planu linia rozgraniczająca,
 - b) istniejący podział terenu określono na rysunku zmiany planu, wyznaczono 5 samodzielnych działek – bez możliwości dalszego podziału,
 - c) ustala się przyłączenie działki nr 137/268 do działki nr 137/44;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – określona na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12,5 m,
 - c) geometria dachu – dwu- lub wielospadowa forma dachów o pochyleniu połaci 35° – 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki,
 - f) na rysunku zmiany planu zaznaczono możliwość zabudowy usytuowanej przy granicach działek,
 - g) dopuszcza się zabudowę pomocniczą – garażową o powierzchni do 50 m²;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury:
 - a) komunikacja – dojazd z istniejących dróg publicznych KD i z drogi zbiorczej KDz dla działek nr 137/269 i 137/270,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów – należy zapewnić 1-2 miejsca w ramach działek (w tym w garażach),
 - c) woda – z wodociągu miejskiego w ul. Gryfitów i drogi wewnętrznej (KDW) poprzez teren Kg,
 - d) ciepło – ogrzewanie z indywidualnych kotłowni,
 - e) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Gryfitów i w drodze wewnętrznej (KDW) poprzez teren Kg,

- f) wody opadowe – do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Gryfitów i w drodze wewnętrznej (KDW) poprzez teren Kg,
 - g) energia elektryczna – z sieci kablowej n/n podziemnej, położonej w ulicach publicznych KD i drodze wewnętrznej (KDW) poprzez teren Kg,
 - h) gaz dla działki nr 137/269–z sieci ś/c przebiegającej wzdłuż ul. Gryfitów i przez teren KDW i Kg, przyłączenie sieci nastąpi do istniejących sieci/przyłączy działki nr 137/21,
 - i) dla działki nr 137/270 przyłącza realizowane będą poprzez działkę nr 197/271 (teren Kg i KDW);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości-0%.

§ 5. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,08 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – ulica wewnętrzna (ciąg pieszo-jezdny);
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę stanowi na rysunku zmiany planu linia rozgraniczająca,
 - b) ustala się służebność w zakresie prowadzenia sieci i przyłączy do terenu MN (działka nr 137/270);
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
 - b) drogę KDW należy wykonać jako jednoprzestrzenną (bez wydzielenia pasa jezdni i chodnika);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości-0%.

§ 6. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **Kg** o powierzchni 0,08 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa garażowa w układzie szeregowym, parkingi;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) granicę stanowi na rysunku zmiany planu linia rozgraniczająca,
 - b) ustala się służebność w zakresie prowadzenia sieci i przyłączy do terenu MN (działka nr 137/270),
 - c) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem Kg na działki odpowiadające stanowiskom garażowym zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – na rysunku zmiany planu określono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,5 m,
 - c) geometria dachu – płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 2 – 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni terenu,
 - f) zespół (lub dwa zespoły) garaży należy realizować jako jednorodny obiekt (gabaryty materiały, stolarka, detale),
 - g) na rysunku zmiany planu określono możliwy podział na działki odpowiadające poszczególnym stanowiskom garażowym, pozostała część terenu Kg winna być publicznie dostępna,
 - h) na obszarze niezabudowanym zespołem garażowym zlokalizować miejsca postojowe;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 7. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Białogard.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.