

Białogard, 21 sierpnia 2024 r.

IZP.6727.151.2024

**Białogardzkie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Stefana Kardynała Wyszyńskiego 18
78-200 Białogard**

**WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA BIAŁOGARD**

Informuję, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Białogardu Nr LXII/497/2023 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 5461 i 5581) teren działki gruntu nr 712 w obrębie ewidencyjnym 017 oznaczony jest symbolami: C1.14MW-U oraz 04KDD i mają do tych nieruchomości zastosowanie niżej wymienione ustalenia planu:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Nie dotyczy

Rozdział 2 Ustalenia dla wszystkich terenów

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

MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

U – teren usług;

KDD – teren drogi dojazdowej,

2. Na rysunku oznaczono także kombinacje symboli ustalonych w ust. 1, co oznacza, że na danym terenie ustalono jedno do trzech przeznaczeń dotyczących zarówno terenu jak i poszczególnych działek budowlanych, przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowana jedna, dwie lub trzy funkcje, chyba, że ustalenia szczegółowe rozdziału 3 stanowią inaczej:

- 1) – 4) nie dotyczy;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) oraz na terenach usług lub produkcji (U-P), dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów mieszkalnych jednorodzinnych; istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie, bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań (zakaz powiększania kubatury, nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych).

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

- 1) należy zachować i kontynuować lokalizację tradycyjnej wielofunkcyjnej zabudowy obrzeżnej – kwartałowej w strefie centralnej i śródmieściu oraz wolno stojącej zabudowy osiedlowej w strefach peryferyjnych, właściwej dla charakteru przestrzeni miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie wartościowej historycznej zabudowy świadczącej o tożsamości przestrzennej miasta, w szczególności obiektów określonych na rysunku planu, jako obiekty wpisane do rejestru zabytków lub o wysokich walorach zabytkowych;
- 3) ustala się likwidację zabudowy gospodarczej, także historycznej, o niskich walorach architektonicznych i technicznych, oraz substandardowych i tymczasowych pawilonów usługowych;
- 4) przestrzenie publiczne – drogi i place winny być realizowane, jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturę, nawierzchnie itp.;
- 5) nie dotyczy;
- 6) w strefie "A" i "B" ochrony konserwatorskiej dla zabudowy projektowanej ustala się obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków, co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków; skala i gabaryty budynków nie mogą przekraczać parametrów zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach danego terenu; zapis ten nie dotyczy akcentów architektonicznych (np. w postaci wieżyczek);
- 7) w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 wysokość istniejących i projektowanych budynków wyrażono w kondygnacjach nadziemnych; dla projektowanych budynków oprócz liczby kondygnacji nadziemnych określono także maksymalną wysokość budynku w metrach, liczoną od powierzchni terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej położonej powierzchni przekrycia

- dachu; przy zachowaniu wysokości istniejących budynków lub wysokości określonej w metrach dopuszcza się zwiększenie liczby kondygnacji o jedną, w następujących przypadkach:
- a) zmiany sposobu użytkowania wysokiego poddasza istniejących budynków,
 - b) realizacji zagłębionej lub częściowo zagłębionej kondygnacji nadziemnej projektowanych budynków użyteczności publicznej;
- 8) o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 nie określono inaczej, dla projektowanej zabudowy, ustala się maksymalne wysokości zabudowy mierzone od powierzchni terenu do najwyższego elementu dachu:
- a) dla budynków jednokondygnacyjnych – do 6,0 m,
 - b) dla budynków dwukondygnacyjnych – do 9,0 m,
 - c) dla zabudowy trzykondygnacyjnej – do 12,0 m,
 - d) dla zabudowy czterokondygnacyjnej – do 15 m,
 - e) dla zabudowy pięciokondygnacyjnej – do 18 m,
 - f) dla zabudowy sześciokondygnacyjnej – do 21 m,
 - g) dla budynków, dla których dopuszczono nadbudowę o jedną kondygnację w ramach poddasza, ustala się możliwość powiększenia wysokości istniejącego budynku maksymalnie o 6 m;
- 9) nie dotyczy;
- 10) ograniczenia wysokości określone w pkt 8 nie dotyczą takich elementów jak akcenty architektoniczne (np. wieżyczki, sygnaturki itp.) oraz sytuacji, gdy dla sąsiedniego budynku dopuszczono możliwość nadbudowy;
- 11) ustala się wysokość nowych budynków garażowych i gospodarczych - jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem nieużytkowym, przy czym wysokość zabudowy mierzona od powierzchni terenu do najwyższego elementu dachu, nie może przekroczyć 5 m;
- 12) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicach działek (bocznych i tylnych), przy czym budynki realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe); na działkach o powierzchni większej niż 1000 m² pozostawia się swobodę w lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 13) nie dotyczy;
- 14) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych na terenach związanych z zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową;

- 15) dla głównego budynku zlokalizowanego na froncie działki budowlanej lub największego budynku w obrębie działki budowlanej na terenach stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy bezwzględnie zachować geometrię dachów na obiektach o wysokich walorach zabytkowych,
 - b) w przypadku zmiany pokrycia dachu na obiekcie o wysokich walorach zabytkowych lub o walorach zabytkowych – nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do pokrycia i kolorystyki na innym obiekcie zabytkowym położonym na tym samym terenie funkcjonalnym,
 - c) w przypadku zmiany geometrii i pokrycia dachu na obiektach bez wartości zabytkowych lub realizacji dachów na obiektach nowych nakazuje się nawiązanie w zakresie geometrii, kolorystyki i materiału do geometrii i pokrycia na obiekcie zabytkowym o takim samym przeznaczeniu, zlokalizowanym w obrębie terenu funkcjonalnego, na którym jest sytuowany;
- 16) nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, przy czym dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
- 17) dla elewacji głównych budynków nie objętych ochroną konserwatorską, na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej "A" i "B" - obowiązuje nawiązanie do charakteru oryginalnej kolorystyki obiektów zabytkowych, zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu funkcjonalnego lub, w przypadku braku takich obiektów na terenie funkcjonalnym, do innego obiektu zabytkowego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 18) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MW) i zabudowy mieszkaniowej lub usług (MN-U, MW-U) oraz na wszystkich terenach strefy centralnej C, ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym, przy czym na terenach w ramach strefy "A" ochrony konserwatorskiej, zakazuje się stosowania materiałów dachówkopodobnych;
- 19) – 22) nie dotyczy;
- 23) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków, należy lokalizować według obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków głównych, natomiast dla budynków pomocniczych (garażowych i gospodarczych) obowiązująca linia zabudowy stanowi linię nieprzekraczalną;

- 24) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru – do 1,5 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp – do 1,3 m,
 - c) innych elementów takich jak, w szczególności: przedsionki, daszki nad wejściami, studzienki doświetlających piwnice oraz elementy wsparte na słupach) – do 1,5 m,
 - d) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 25) nieprzekraczalna linia zabudowy w sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej, nie dotyczy budynków, dla których w przypadkach szczególnie uzasadnionych, uzyskano odstępstwo od warunków lokalizowania, wynikające z przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 r. o transporcie kolejowym;
- 26) – 31) nie dotyczy;
- 32) tereny objęte planem miejscowym, są terenami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 33) nie dotyczy;
- 34) dopuszcza się wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż:
- a) 6,0 m - dostęp od 1 do 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN lub MN-U,
 - b) 8,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN lub MN-U,
 - c) 10,0 m - na terenach oznaczonych w planie symbolem U-P;
- 35) dla działek budowlanych położonych przy działkach zapewniających dostęp do drogi publicznej (działkach drogowych), zabudowę realizować w odległości min. 5 m od granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń pkt 24;
- 36) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą min. 10 m².

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

- 1) realizacja inwestycji w ramach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Dorzecze Parsęty kod PLH320007 musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności ochronę siedliska przyrodniczego o kodzie 3260 nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (rzeka Parsęta) oraz pozostałych siedlisk

wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych informacyjnie na rysunku planu;

- 2) na rysunku planu oznaczono pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się prowadzenie prac budowlanych oraz wycinkę drzew i krzewów z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan określa obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną konserwatorską w następujący sposób:
 - a) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obiekty o wysokich walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - c) pozostałe obiekty o walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - d) strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, strefę „K” ochrony krajobrazu, strefy WI, WII, WIII ochrony stanowisk archeologicznych, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu;
- 2) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

| lp. | obiekt | adres | datowanie | nr rejestru | data wpisu |
|-----|---|---|---------------------------------|-------------|---------------|
| 1. | Śródmieście miasta Białogardu (układ urbanistyczny średniowiecznego miasta) | w granicach murów miejskich, ponadto kościół fil. p.w. św. Jerzego i magazyn przy ul. Piłsudskiego 25 | 1299 r. (lokalizacja miasta) | 17 | 04.09.1956 r. |

- 3) – 4) nie dotyczy;
- 5) dla obiektów wymienionych w pkt 2 i 3 oraz pozostałych obiektów o walorach zabytkowych wymienionych w pkt 4 zlokalizowanych w ramach strefy „A” ochrony konserwatorskiej ustala się:

- a) nakaz utrzymania bryły – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne;
- b) zakaz zmiany geometrii dachów, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne,
- c) nakaz dostosowania istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z nadaną w ustaleniach szczegółowych funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych, z zastrzeżeniem, że adaptacja na cele usługowe możliwa jest bez zmiany elewacji,
- d) nakaz utrzymania oryginalnych: kompozycji i detalu elewacji frontowej,
- e) ujednolicenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej (parteru) i/lub (w zależności od występowania) sutereny do osi oryginalnych podziałów elewacyjnych wyższych kondygnacji,
- f) zakaz dobudowywania balkonów, wykuszy i logii, z wyjątkiem odbudowywania elementów potwierdzonych badaniami historycznymi i architektonicznymi,
- g) zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
- h) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki okiennej oraz podziałów pozostałej stolarki okiennej; w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej, nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego, w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej innej niż oryginalna nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki okiennej według zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- i) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki bram i drzwi wejściowych, w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego, w przypadku konieczności wymiany stolarki bram lub drzwi wejściowych innej niż oryginalna nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki według zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do

- stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- j) nakaz stosowania tradycyjnych tynków ustalonych na podstawie architektonicznych badań tynków budynku (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnego rodzaju tynku),
 - k) odtworzenie pierwotnej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej na podstawie architektonicznych badań pierwotnej warstwy farby (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnej kolorystyki),
 - l) ujednolicenie kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie jednego obiektu, zgodnie z kolorem ustalonym na podstawie wykonanych badań pierwotnej warstwy farby lub w przypadku braku stolarki oryginalnej - nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na obiektach o wartościach kulturowych, zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu funkcjonalnego,
 - m) konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku, a jeżeli badania historyczne i architektoniczne wskazują na konieczność uzupełnienia lub odtworzenia jego części - z uzupełnieniem lub odtworzeniem tej części zgodnie z przeprowadzonymi badaniami,
 - n) zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji frontowych i eksponowanych elewacji narożnych i bocznych budynków,
 - o) zakaz ocieplania budynków o elewacjach: ceglanych, drewnianych, kamiennych i szachulcowych,
 - p) zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji wykończonych cegłą licową,
 - q) dopuszcza się ocieplenie elewacji od podwórza w zabudowie zwartej, w tym elewacji z cegły pełnej,
 - r) odtworzenie pierwotnej kolorystyki tynku na podstawie architektonicznych badań tynków,
 - s) zachowanie, zabezpieczenie i wyeksponowanie pozostałości średniowiecznych murów miejskich; proponuje się uwidacznianie w zagospodarowaniu terenów przebiegu murów (obrys murów w nawierzchniach, także zielonych, akcenty architektoniczne i materiałowe na budynkach, elementy małej architektury),
 - t) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 6) nie dotyczy;
- 7) budynki o walorach zabytkowych wymienione w pkt 4 objęte ochroną na podstawie niniejszego planu, mogą być przebudowywane i rozbudowywane na następujących zasadach:
- a) rozbudowywana część budynków w pierzejach frontowych winna gabarytami,

- kompozycją elewacji, detalem nawiązywać do istniejącego budynku,
- b) dla zabudowy wolnostojącej rozbudowywana część budynku winna być lokalizowana na tyłach istniejącego budynku; dopuszcza się, dobudowę skrzydeł bocznych do istniejącego budynku o walorach zabytkowych w części frontowej, przy zastosowaniu tej samej wysokości gzymsu lub okapu, oraz wysokości kalenicy nie większej niż w rozbudowywanym budynku,
 - c) rozbudowywana część winna gabarytami, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowymi, detalami nawiązywać do części już istniejącej; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących; należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów,
 - d) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji lokalizowanych w ich parterach jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednolicenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej – parteru);
- 8) dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie niniejszego planu dopuszcza się:
- a) stosowanie facjat oraz innych elementów tego typu, jedynie na zasadach rekonstrukcji w obiektach, w których występowanie tych elementów potwierdzą badania historyczne lub architektoniczne,
 - b) adaptację poddaszy na cele mieszkalne, wyłącznie przy zastosowaniu okien połaciowych (wykluczone lukarny, facjaty, balkony, itp.), przy czym:
 - forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu,
 - rozmieszczenie okien połaciowych musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
 - c) łączna suma powierzchni okien na jednej połaci dachu nie może przekraczać 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego okna połaciowego nie może być większa niż powierzchnia oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana;
- 9) dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie niniejszego planu, dopuszcza się stosowanie lukarn:
- a) w obiektach, w których występowanie tych elementów potwierdzą badania historyczne lub architektoniczne, przy czym w przypadku zebrania materiałów pozwalających na ich odtworzenie, elementy te należy zrekonstruować,

b) w pozostałych obiektach, z wyłączeniem wymienionych w pkt 2 i 3, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały, przy czym:

- obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
- forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
- rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
- maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej 1,5 m,
- geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii dachu,
- pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do oryginalnego pokrycia dachu; w przypadku braku oryginalnego pokrycia dachu nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy pokrycia według zachowanych wzorów oryginalnych występujących w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku jej braku nawiązanie do pokrycia dachu na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;

10) dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską ustala się:

- a) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu wraz z dominantami,
- b) zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
- c) zachowanie i odtworzenie historycznego układu dróg i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- d) utrzymanie i odtworzenie historycznej dyspozycji terenu, na który składają się: historyczne podziały parcelacyjne w postaci podziałów geodezyjnych lub ich uczytelnienie w terenie,
- e) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,

- f) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy);
- 11) -12) nie dotyczy;
- 13) istniejące obiekty podlegające przebudowie, w tym waloryzacji i rehabilitacji oraz obiekty nowoprojektowane winny skalą, charakterem, rozwiązaniami architektonicznymi, w tym detalem i stosowanymi materiałami nawiązywać do wartościowej architektury historycznej występującej na obszarze planu;
- 14) – 15) nie dotyczy;
- 16) dla strefy w III – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – drogi główne (01KDG), zbiorcze (02KDZ), lokalne (03KDL), dojazdowe (04KDD), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny placu lub rynku (KOR), cmentarze (CC i CZ);
- 2) na rysunku planu określono lokalizacje głównych przestrzeni publicznych miasta o dużym znaczeniu funkcjonalnym i kompozycyjnym; zagospodarowanie tych przestrzeni winno mieć charakter reprezentacyjny;
- 3) w przestrzeniach publicznych mogą być lokalizowane niewielkie obiekty usługowe wyłącznie sezonowe lub okresowe o powierzchni zabudowy do 20 m², bez prawa wydzielania działki budowlanej, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych (wysokość 1 kondygnacja, dach pochyły dwu- lub wielospadowy; dopuszcza się płaski, kolebkowy i stożkowy kształt dachu); zezwala się na lokalizację obiektów o jednolitych parametrach architektonicznych i rozwiązaniach materiałowych w granicach jednego obszaru funkcjonalnego;
- 4) w przestrzeniach publicznych mogą być lokalizowane słupy ogłoszeniowe o tradycyjnej i ujednoliconej formie architektonicznej o średnicy nie większej niż 1,5 m i wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) w przestrzeniach dróg, mogą być lokalizowane, zgodnie z potrzebami obiekty przystanków autobusowych, w których mogą być zlokalizowane niewielkie obiekty usługowe (handlowe), oraz tablice reklamowe;

- 6) przestrzenie publiczne w ramach terenów: C1.1KOR, C2.1ZP, C4.1ZP, C4.2ZP, C7.1US-ZP, C8.2ZP, C8.3ZP, N2.1KOP-ZP, N2.1ZP, E12.1US-ZP, E12.1US mogą służyć organizacji imprez masowych, w związku z czym ich zagospodarowanie musi zapewniać bezpieczeństwo ludności, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 7.1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – parametry dla podstawowego przeznaczenia terenów określono w rozdziale 3.

2. Dla terenów położonych w strefie C dopuszcza się przekroczenie określonych w ustaleniach szczegółowych wskaźników powierzchni zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej w przypadku:

- 1) istniejących działek zabudowanych i niezbędnej konieczności rozbudowy, przy powierzchni zabudowy przekraczającej już 80% powierzchni działki;
- 2) istniejących działek, dla których zabudowa jest niezbędna w celu wypełnienia zabudowy pierzei ulicznej w zabudowie wolnostojącej lub zwartej bezpośrednio przy ulicy, tzw. zabudową plombową.

§ 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) – 4) nie dotyczy;
- 5) tereny górnicze 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;
- 3) ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren z drogą z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 45^\circ$.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie na terenach wskazanych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczególnych;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci uzbrojenia terenu, zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na terenach o powierzchni powyżej 2 ha, garaży lub parkingów samochodowych lub zespołu parkingów na powierzchni powyżej 0,5 ha, z dopuszczeniem lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami terenu U, P i U-P;
- 3) nie dotyczy;
- 4) tereny chronione akustycznie określono w ustaleniach szczegółowych;
- 5) – 8) nie dotyczy;
- 9) przy projektowaniu obiektów budowlanych, należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 10)– 13) nie dotyczy;

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące drogi główne 01KDG (wojewódzkie nr 163 i 166) ul. Szosa Połczyńska, Kołobrzeska, Koszalińska, drogi zbiorcze 02KDZ (powiatowe Nr 17191, 17194, 17169, 17168, 17167, Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Piłsudzkiego, docelowo Krakowska, Mestwina) oraz drogi lokalne, gminne i dojazdowe oznaczone na rysunku 03KDL i 04KDD;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewniają drogi określone w pkt 1;
- 3) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w rozdziale 3;
- 4) w zagospodarowaniu pasów drogowych zapewnić stosownie do potrzeb możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych oraz lokalizacji przystanków komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych;
- 5) ustala się następujące wskaźniki dla określenia minimalnej ilości miejsc postojowych dla

nieruchomości, na których lokalizuje się nowe obiekty:

- a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obiektów usług publicznych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) nie dotyczy;
 - e) dla budynków jednorodzinnych – minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny na terenie nieruchomości, nie wliczając miejsca w garażu,
 - f) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 2 mieszkania, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 6) w przypadku budowy nowych budynków na terenach zwartej zabudowy mieszkalnej i usługowej albo zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje na pozostałych terenach - jeżeli warunki techniczne uniemożliwiają realizację wymaganej ilości miejsc postojowych, dopuszcza się realizację miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej, w ramach parkingów publicznych lub w ramach dróg, jednak w odległości nie większej niż 250 m od granic tej działki;
- 7) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje, jeżeli zmiana taka skutkowałaby koniecznością realizacji jednego miejsca postojowego;
- 8) dopuszcza się wykonywanie przyłączy do istniejących i projektowanych sieci zlokalizowanych na terenie elementarnym lub sąsiednim terenie elementarnym, o ile możliwości zabudowy tych terenów zostaną zachowane;
- 9) dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się konserwację, remont, modernizację, przebudowę, odbudowę, nadbudowę, montaż lub likwidację istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację sieci o minimalnej średnicy - dn 90 mm,
 - b) system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
 - funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych;

12) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację sieci o minimalnej średnicy:

- dla spływu grawitacyjnego - dn 160 mm,
- dla odprowadzenia ciśnieniowego - dn 32 mm,

b) dopuszcza się stosowanie tymczasowo zbiorników bezodpływowych, wyłącznie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;

13) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się budowę, rozbudowę i modernizację sieci o średnicy minimum dn 300 mm; dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe lub rozsączanie do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się - obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez elektroenergetyczne stacje transformatorowe (oznaczone symbolem IE), z zachowaniem następujących warunków:

- a) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane,
- b) na terenach oznaczonych U, P i U-P, dopuszcza się lokalizację mikro instalacji (w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii) wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacje fotowoltaiczne i wykorzystujące siłę wiatru o wysokości do 30 m, przy czym, przy lokalizacji elektrowni wiatrowych, należy uwzględnić przepisy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

15) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej;

16) zakazuje się realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w strefach „A”, „B”, i „K” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie centralnej miasta C1; dopuszcza się ich realizację w ramach terenów: usług lub produkcji, infrastruktury technicznej i rolnictwa;

17) w zakresie sieci gazowej ustala się budowę, rozbudowę i modernizację sieci o średnicy minimum dn 63 mm;

18) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) przyłączenie obiektów istniejących i projektowanych do istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych lub zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych,
- b) na terenie podstrefy C1 zakazuje się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłów i kotłowni na paliwo stałe oraz lokalizowania nadziemnych zbiorników na gaz płynny i olej opałowy;

19) sieci infrastruktury technicznej, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,

zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;

- 20) odpady komunalne, należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w miejscach spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym w miejscach publicznych i pasach drogowych;
- 21) odpady inne niż komunalne oraz niebezpieczne winny być poddane utylizacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 22) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze, zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo wodne;

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu, tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

§ 13. Nie dotyczy;

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów strefy centralnej C:

| 6. | Ustalenia dla terenu o symbolu: C1.14MW-U | podstrefa C1 | (ark.) A14a,A14b | Powierzchnia (ha) 0,58 |
|----|---|---|---------------------|---------------------------|
| 1) | Przeznaczenie terenu | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, dla terenu C1.3MW-U dopuszcza się zabudowę zwartą; | | |
| 2) | Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy | a) wysokość zabudowy- 2-4 kondygnacji w zależności od wysokości istniejących budynków, z uwzględnieniem ustaleń §3, b) geometria dachów - płaskie lub pochyłe dwu- lub wielospadowe, c) nachylenie połaci dachowych - do 45°, d) powierzchnia zabudowy- do 70% powierzchni działki budowlanej, e) powierzchnia biologicznie czynna- minimum 10% powierzchni działki budowlanej, | | |

| | | |
|----|--|---|
| | | f) wskaźnik intensywności zabudowy - do 3,5; |
| 3) | Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | a) minimalna powierzchnia działki - 100 m ² , b) minimalna szerokość frontu działki - 6 m; |
| 4) | Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej | a) dojazd – do terenu C1.14MW-U z dróg 04KDD i 05KR, b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11; |
| 5) | Ochrona zabytków | a) tereny znajdują się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków „Stare Miasto” nr rej. 17 i w strefie „A” ochrony konserwatorskiej i w strefie „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, b) nie dotyczy; c) w ramach terenów oznaczono obiekty o walorach zabytkowych, objęte ochroną na podstawie planu, d) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5; |
| 6) | Ochrona środowiska, przyrody | a) tereny chronione akustycznie jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 4; |
| 7) | Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości | 10%. |

§ 15. - § 19. Nie dotyczy;

§ 20. Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 121,77 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **01KDG, 02KDZ, 03KDL, 04KDD, 05KR, 06KPP i 07KPR:**

1) przeznaczenie terenów:

- a) – c) nie dotyczy;
- d) 04KDD – teren drogi dojazdowej,
- e) – g) nie dotyczy;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg i tereny komunikacji wyznaczają linie rozgraniczające, określone na rysunku planu;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zmienne zgodnie z rysunkiem planu,

- b) nowe zjazdy publiczne i indywidualne mogą być lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej nawierzchnie dróg lokalnych, dojazdowych, i terenów komunikacji, należy realizować w sposób nawiązujący do historycznych rozwiązań w zakresie podziału funkcjonalnego, przekroju poprzecznego i materiałów (płyty i kostki kamienne lub drobnowymiarowe kamiennopodobne elementy betonowe),
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w obrębie dróg, terenów zieleni urządzonej (ZP), lasów (L) w ramach dróg leśnych, terenów rolnictwa (R), w ramach terenów komunikacji i innych przestrzeni publicznych, jak również na wałach przeciwpowodziowych (o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej),
 - e) dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby ścieżek rowerowych także terenów przyległych do dróg, o ile nie będzie to niezgodne z istniejącą i planowaną zabudową;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0 %.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 21. – § 23 Nie dotyczy.

Z up. BURMISTRZA
BIAŁOGARDU
mgr inż. Karolina Ulanowska
Naczelnik Wydziału Inwestycji
i Zamówień Publicznych

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Pobrano opłatę skarbową za wypis i wyrys na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) w wysokości 70,00 zł.

Dla terenów objętych ochroną konserwatorską przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych należy uzyskać odpowiednią opinię lub uzgodnienie planowanych prac budowlanych z Konserwatorem Zabytków.

Wyrys
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
skala 1:1000

mgr inż. Karolina Ulanowska
Naczelnik Wydziału Inwestycji
i Zamówień Publicznych



