

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECINEK**

**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiatraczna” w Szczecinku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/359/2017 Rady Miasta Szczecinek z dnia 15 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiatraczna” w Szczecinku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek (uchwała nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiatraczna” w Szczecinku, zwany dalej „planem”.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiatraczna” w Szczecinku, o powierzchni 40 ha, dotyczy obszaru ograniczonego ulicami: Narutowicza, 1 Maja, Zieloną oraz Koszalińską.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiatraczna” w Szczecinku, w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, w skali 1:10000;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek, o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek, o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

7) **willi miejskiej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący, z jedną klatką schodową, o nie więcej niż 6 mieszkaniach;

8) **zespole garaży** – należy przez to rozumieć połączone ze sobą ścianami bocznymi, co najmniej 3 garaże

jednostanowiskowe dla samochodów osobowych, posiadające jednakową wysokość i kąt nachylenia połaci dachowych;

- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas terenu zagospodarowany w szczególności zimozielonymi drzewami i krzewami, kształtowanymi w formie zwartej, o wysokości docelowej nie mniejszej niż 2,0 m i szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **8MW, 20MW, 23MW, 39MW, 45MW, 47MW, 51MW, 54MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **34MW/U, 38MW/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **16U/MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **22MN, 30MN, 32MN, 40MN, 44MN, 49MN, 50MN, 53MN**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **14MN/U, 33MN/U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2U, 15U, 26U**;
- 7) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4UO, 12UO**;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **6P/U, 36P/U**;
- 9) teren garaży dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **9KS**;
- 10) teren infrastruktury technicznej obiektów i urządzeń kanalizacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **29K**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **7E, 37E**;
- 12) tereny rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **17ZD, 19ZD**;
- 13) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**;
- 14) tereny dróg publicznych:
  - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD-GP**,
  - b) klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KD-G, 24KD-G**,
  - c) klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **46KD-Z**,
  - d) klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **18KD-L, 35KD-L**,
  - e) klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **11KD-D, 21KD-D, 28KD-D, 41KD-D, 43KD-D**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych:
  - a) oznaczone na rysunku planu symbolami: **13KDW, 31KDW, 48KDW**,
  - b) pieszo-jezdnie, oznaczone na rysunku planu symbolami: **10KDWx, 25KDWx, 52KDWx**,
  - c) tereny miejsc postojowych dla samochodów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **27KDWp, 42KDWp**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a - h oraz § 5 pkt 3,
  - b) kolorystykę ścian zewnętrznych budynków składającą się ze zharmonizowanych względem siebie kolorów: białego, szarego, pastelowych,
  - c) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 30°, dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze z palety czerwonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

- b) blaszanych budynków pomocniczych,
  - c) pojazdów będących obiektami handlowo-usługowymi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
    - na terenach: **8MW, 23MW, 39MW, 45MW, 47MW, 51MW, 54MW**, budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od tylnej ściany budynku mieszkalnego stojącego najbliżej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenów dróg publicznych,
    - budynków przy granicy działek budowlanych nie będących liniami rozgraniczającymi terenów, z wyjątkiem terenu **20MW**,
    - zabudowy na działkach istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu, mniejszych niż ustalone w Rozdziale 2,
    - kondygnacji podziemnych,
    - garaży w kondygnacjach podziemnych,
    - urzędzeń rekreacji plenerowej,
    - tablic informacyjnych,
    - ogródków gastronomicznych,
  - b) wysunięcie w liniach rozgraniczających terenu, przed linię zabudowy, na nie więcej niż 1,5 m, takich elementów architektonicznych jak: balkony, wykusze, klatki schodowe, szyby, dźwigi osobowe, gzymsy, okapy dachów oraz inne detale,
  - c) wysunięcie w liniach rozgraniczających terenu, przed linię zabudowy, schodów i pochylni, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku przy której dane elementy się znajdują,
  - d) wydzielanie działek budowlanych związanych z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną o łącznej powierzchni nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, na każdym z wyznaczonych w planie terenów, także poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
    - w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych, wydzielenie działki budowlanej nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, o maksymalnej powierzchni zabudowy 100% oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
    - w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków, wydzielenie działki budowlanej nie większej niż 120 m<sup>2</sup>, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60% oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
  - e) zachowanie i przebudowę istniejących w dniu uchwalenia planu, budynków zlokalizowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - f) zachowanie i przebudowę istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, o parametrach innych niż ustalone w Rozdziale 2,
  - g) zachowanie, odbudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w większej odległości od wyznaczonej w planie obowiązującej linii zabudowy,
  - h) lokalizację na działce budowlanej, drugiego lub kolejnego budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, w odległości większej niż wyznaczona w planie obowiązująca linia zabudowy,
  - i) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych, o innym przeznaczeniu niż określone w ustaleniach szczegółowych, z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy, jedynie w obrębie nieruchomości, na której były zlokalizowane,
  - j) zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie,
  - k) dowolną geometrię i dowolne przekrycie wykuszy i lukarni.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie nieprzekraczalnych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - dla terenów: **MN/U, MW/U, U/MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - dla terenów **UO**, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - w przypadku lokalizacji: szkół, przedszkoli lub żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - w przypadku lokalizacji szpitali jak dla terenów szpitali w miastach,
  - w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
- b) dla źródeł hałasu związanych z zabudową usługową na terenach: **MN/U, MW/U, U/MW, U, P/U**, ograniczenie emisji hałasu w środowisku do wartości dopuszczalnych, na granicach terenu z zabudową wymagającą komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową, dopuszczenie przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń drzew na danym terenie,
- d) zagospodarowanie roślinnością wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- e) stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniającej obniżenie emisji benzo(a)piranu oraz pyłu PM10;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji:
- przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem pkt 4 lit. a,
  - punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
  - usług handlu hurtowego,
  - stacji: obsługi lub remontów sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu,
  - myjni samochodowych,
- b) na terenach: **MW/U, MN/U, U/MW, U** składowania lub ekspozycji poza budynkami, wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową;
- 3) zakazuje się, do czasu przebudowy rowów melioracyjnych i rowów odwadniających, lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m licząc od górnej skarpy rowu, z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
- a) na terenach **P/U**, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zbiorników retencyjnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych i rowów odwadniających, bez zmiany ich funkcji.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenach: **8MW, 23MW, 39MW, 45MW, 47MW, 51MW, 54MW**, ochronę budynków o wartościach historycznych oznaczonych szrafem na rysunku planu, dla których ustala się:
- a) nakaz prowadzenia prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu substancji obiektu,
- b) nakaz zachowania wysokości, liczby kondygnacji, zewnętrznej formy budynków, układu kompozycyjnego bryły oraz elewacji frontowych i bocznych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- c) nakaz zachowania formy i geometrii dachu, z uwzględnieniem lit. l, q, r,
- d) nakaz dla dachów mansardowych, pokrywania dachówką ceramiczną w kolorze z palety czerwonej, dla pozostałych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze z palety czerwonej,
- e) nakaz w przypadku zewnętrznego ocieplania budynków odtworzenia na podstawie inwentaryzacji, w formie, kompozycji a gdy jest to możliwe również w materiale i strukturze detali architektonicznych, w tym: opasek, gzymsów i boniowania, detali przy otworach okiennych i drzwiowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,

- f) nakaz stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w obrębie budynku,
  - g) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany nakaz odtworzenia: kompozycji, proporcji, detalu i podziałów, a w przypadku jej braku należy odtworzyć kompozycję, proporcje, detal i podziały na podstawie materiałów ikonograficznych,
  - h) nakaz zachowania drewnianych ganków budynków przy ul. Koszalińskiej: 53, 63, 65, 71 oraz wykuszy przy ul. Zielonej 41 lub odtworzenia fragmentów bądź całości zgodnie z uprzednio dokonaną inwentaryzacją,
  - i) nakaz, dla nowych budynków mieszkalnych, nawiązywania do gabarytów istniejących budynków o wartościach historycznych w zakresie wysokości, gzymsów, podziałów na elewacjach, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - j) zakaz przebudowy elewacji frontowych polegającej na likwidacji detali architektonicznych, wprowadzeniu nowych otworów okiennych i witryn oraz na zmianie pierwotnych wielkości otworów okiennych z wyłączeniem elewacji tylnych budynków,
  - k) zakaz ocieplania elewacji frontowej i bocznej budynku przy ul. Koszalińskiej 77,
  - l) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub paneli fotowoltaicznych, na elewacjach i dachach od strony dróg publicznych,
  - m) dopuszczenie odtworzenia pierwotnych, historycznych detali architektonicznych takich jak: lukarny, otwory okienne, ganki w obiektach przekształconych,
  - n) dopuszczenie ocieplania zewnętrznego budynków przy ul. Zielonej 15 i 15a, pod warunkiem równoczesnej realizacji ocieplenia na obu nieruchomościach, z uwzględnieniem lit. o,
  - o) ocieplenie elewacji frontowej nieruchomości przy ul. Zielonej 15 i 15a, należy realizować po spełnieniu następujących warunków odtworzenia:
    - detalu architektonicznego z uwzględnieniem jego faktury, profilu, kształtu, wielkości oraz rozwiązań formalnych,
    - elementów ceglanych poprzez zastosowanie: płytek ceglanych licowych z zakazem zastosowania materiałów imitujących cegłę (np. tynków, płytek klinkierowych, okładzin styropianowych, gipsowych odlewów dekoracyjnych),
    - elementów posiadających wymiary, fakturę, kształt analogicznych do istniejących,
    - istniejącego wątku ceglanego,
    - konieczność wydłużenia więźby dachowej – odtworzenia proporcji wysunięcia okapu dachu w stosunku do lica ściany,
  - p) dopuszczenie, w przypadku elewacji pozbawionych detali architektonicznych, wprowadzenie ich analogicznie do detali oryginalnych zachowanych w innych budynkach sąsiednich lub na podstawie materiałów ikonograficznych,
  - q) dopuszczenie, w przypadku adaptacji poddasza, doświetlenia poddasza od strony drogi publicznej, symetrycznie rozmieszczonymi oknami połaciowymi, przy czym łączna powierzchnia tych okien nie może być większa niż 10% powierzchni połaci dachowej, w której będą umieszczone,
  - r) dopuszczenie rozbudowy w głąb działki, zgodnie z parametrami ustalonymi w planie,
  - s) dopuszczenie realizacji otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach bocznych budynków, z uwzględnieniem pkt g:
    - przy ul. Koszalińskiej: nr 43 na elewacji południowej, nr 45 na elewacji południowej, nr 47 na obu elewacjach,
    - przy ul. Zielonej: nr 19 na elewacji zachodniej, nr 21 na elewacji zachodniej,
  - t) dopuszczenie wprowadzenia nowych otworów na elewacjach tylnych, przy czym wyłącznie w nawiązaniu do symetrii, kompozycji architektonicznej elewacji frontowej oraz przestrzeganiu zasady ujednolicenia architektonicznego, materiałowego i kolorystycznego;
- 2) na terenach: **37E, 38MW/U** oraz częściach terenów: **17ZD, 18KD-L, 30MN, 33MN/U, 34MW/U, 35KD-L, 36P/U, 39MW, 40MN, 41KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której ustala się:
- a) w przypadku podejmowania prac ziemnych przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków,

b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu **ZP**, zgodnie z § 34;
- 2) zagospodarowanie terenów dróg publicznych, zgodnie z § 35 - § 39.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - określono w § 6 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Ustalenia dotyczące podziałów oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych, a także na działki niesamodzielne, rozumiane jako działki gruntu przeznaczone do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywane między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, stanowisk postojowych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż, dojazdów, schodów, ramp, zjazdów itp., prowadzących do budynków na działkach budowlanych;
- 3) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki - jak powierzchnia działek budowlanych określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; jeżeli takiej nie określono, przyjmuje się dowolną minimalną powierzchnię działki, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) łączna powierzchnia działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury - nie większa niż 1% powierzchni nieruchomości objętych procedurą,
  - c) minimalna szerokość frontu działki od strony terenu drogi – 15,0 m, z wyłączeniem działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego oraz działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury,
  - d) kąt położenia granic działek prostopadły do linii rozgraniczającej teren z przyległą drogą, z dopuszczalną tolerancją do 30°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu:

- 1) położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-126 poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 12 pkt 1, pkt 4, pkt 5 oraz zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) lokalizacji tras podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągu DN 500 mm, wskazanego na rysunku planu, na terenach: **1ZP, 3KD-G, 4UO, 5KD-GP, 8MW, 10KDWx, 11KD-D, 12UO, 20MW, 21KD-D, 50MN**;
- 3) istniejących rowów melioracyjnych i rowów odwadniających;
- 4) położenia terenów: **2U, 6P/U, 7E, 11KD-D, 12UO, 13KDW, 14MN/U, 15U, 16U/MW, 17ZD, 19ZD, 20MW, 21KD-D, 22MN, 25KDWx, 26U, 27KDWp, 28KD-D, 29K, 30MN, 31KDW, 32MN, 33MN/U, 34MW/U, 35KD-L, 36P/U, 37E, 38MW/U, 39MW, 40MN, 41KD-D, 42KDWp, 43KD-D, 44MN, 45MW, 46KD-Z, 47MW, 48KDW, 49MN, 50MN, 51MW, 52KDWx, 53MN, 54MW** oraz części terenów: **1ZP, 4UO, 5KD-GP, 8MW, 9KS, 10KDWx, 18KD-L, 23MW, 24KD-G**, na obszarze o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, wskazanym na rysunku planu.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp terenów do dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2 oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie na działce budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5 - 7, na terenach: **MN, MN/U, MW, MW/U, U/MW, U, UO, P/U**, miejsc postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym: 2 miejsca oraz dodatkowe 1 miejsce

- w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
- b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz nie mniej niż 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 mieszkań,
  - c) na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych: 1 miejsce oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt handlowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty, oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - e) na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c oraz d, 1 miejsce oraz nie mniej niż 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na obiekt usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - f) 1 miejsce na każdy 1 pokój hotelowy w obiektach zamieszkania zbiorowego oraz nie mniej niż 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt zamieszkania zbiorowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 3) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów - 2 miejsca postojowe,
    - b) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych - 2 miejsca postojowe,
    - c) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów oświatowych - 2 miejsca postojowe,
    - d) na każde 100 osób korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji - 5 miejsc postojowych,
    - e) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w tirecie pierwsze do trzeciej - 2 miejsca postojowe;
  - 4) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza miejscami postojowymi wymienionymi w pkt 2 - 3;
  - 5) dla terenu **19ZD**, dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na terenie **27KDWP**;
  - 6) dla terenu **17ZD**, dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na terenach przyległych dróg publicznych: **18KD-L** i **35KD-L**, poza obszarem oddziaływania skrzyżowania z drogą **5KD-GP**;
  - 7) warunki, o którym mowa w pkt 2 - 4, uważa się za spełnione, w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na działkach położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
  - 8) dopuszcza się zmiany kategorii dróg i klas technicznych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się:
  - a) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
  - c) uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wyposażenie terenów w sieci innych mediów, w tym monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,

- b) lokalizację na terenach: **1ZP, 3KD-G, 4UO, 5KD-GP, 8MW, 10KDWx, 11KD-D, 12UO, 20MW, 21KD-D**, wodociągu DN 500 mm, wskazanego na rysunku planu, z dopuszczeniem przeniesienia na teren dróg publicznych,
- c) rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) ustala się obowiązek odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji:
    - przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się:
    - zagospodarowanie w granicach działki z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
    - odprowadzanie z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, zbiorników retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu,
  - b) zakazuje się:
    - odprowadzania z terenów działek budowlanych na teren dróg i działek sąsiednich,
    - odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
  - a) ustala się:
    - zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia,
    - rozbudowę, przebudowę, sieci (w tym możliwość skablowania istniejących sieci napowietrznych) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się:
    - zasilanie z odnawialnych indywidualnych źródeł energii np. paneli fotowoltaicznych,
    - lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN poza terenami przeznaczonymi pod drogi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z uwzględnieniem lit. b, c, d,
  - b) zakazuje się likwidacji sieci ciepłych i przyłączy ciepłych oraz zmiany ogrzewania zbiorowego z sieci ciepłej na ogrzewanie indywidualne,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło:
    - z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin,
    - energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych,
  - d) dopuszcza się:
    - ogrzewanie z odnawialnych indywidualnych źródeł energii np. pomp ciepła,
    - wymianę istniejących źródeł ciepła w postaci niskowydajnych i nieekologicznych kotłów węglowych centralnego ogrzewania na nowe ekologiczne i wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.



## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MW** o powierzchni 0,62 ha oraz **23MW** o powierzchni 0,94 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług w parterach budynków,
  - b) budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych, zespołów garaży: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: od 30° do 50°,
  - b) budynków pomocniczych: do 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,5;
- 9) dostęp terenów:
  - a) **8MW** do przyległych dróg publicznych: **3KD-G, 18KD-L, 24KD-G,**
  - b) **23MW** do przyległej drogi publicznej **24KD-G;**
- 10) zasady ochrony dla budynków o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 1;
- 11) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MW** o powierzchni 0,70 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu willa miejska;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 50°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2;
- 9) dostęp terenu do przyległej drogi publicznej **21KD-D;**
- 10) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **39MW** o powierzchni 0,77 ha, **45MW** o powierzchni 0,48 ha, **47MW** o powierzchni 0,09 ha, **51MW** o powierzchni 0,47 ha oraz **54MW** o powierzchni 0,64 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług w parterach budynków,
  - b) budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 12,0 m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) budynków pomocniczych, zespołów garaży 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: od 30° do 50°,
  - b) budynków pomocniczych do 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,5;
- 9) dostęp terenów:
  - a) **39MW** do przyległych dróg publicznych: **41KD-D**, **43KD-D** oraz ul. Zielonej znajdującej się poza granicami planu,
  - b) **45MW** do przyległych dróg publicznych: **43KD-D**, **46KD-Z** oraz do drogi publicznej **46KD-Z** poprzez drogę wewnętrzną **48KDW**,
  - c) **47MW** do przyległych dróg publicznych: **21KD-D**, **46KD-Z** oraz do drogi publicznej **46KD-Z** poprzez drogę wewnętrzną **48KDW**,
  - d) **51MW** do przyległej drogi publicznej ul. Koszalińskiej, znajdującej się poza granicami planu,
  - e) **54MW** do przyległych dróg publicznych: **21KD-D** i **46KD-Z** oraz do ul. Koszalińskiej znajdującej się poza granicami planu;
- 10) zasady ochrony dla budynków o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 6, pkt 1;
- 11) na części terenu **39MW**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 12) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34MW/U** o powierzchni 0,57 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej;
- 3) dopuszczenie usług, zajmujących powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 50°;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,5;
- 10) dostęp terenu do przyległych dróg publicznych: **18KD-L**, **35KD-L**;
- 11) na części terenu, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 12) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38MW/U** o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową;
- 2) dopuszczenie usług, zajmujących powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 50°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,5;
- 9) dostęp terenu do przyległych dróg publicznych: **18KD-L**, **35KD-L**, **41KD-D** oraz ul. Zielonej znajdującej się poza granicami planu;
- 10) strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 11) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22MN** o powierzchni 0,43 ha, **40MN** o powierzchni 0,32 ha, **44MN** o powierzchni 0,14 ha, **50MN** o powierzchni 0,25 ha oraz **53MN** o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) budynków mieszkalnych: od 30° do 50°,
  - b) budynków pomocniczych do 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,9;
- 9) dostęp terenów:
  - a) **22MN** do przyległych dróg publicznych: **11KD-D**, **21KD-D**,
  - b) **40MN** do przyległej drogi publicznej **41KD-D**,
  - c) **44MN** do przyległej drogi publicznej **43KD-D**,
  - d) **50MN**, **53MN**, do przyległej drogi publicznej **21KD-D**;
- 10) na części terenu **40MN**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 11) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30MN** o powierzchni 1,0 ha, **32MN** o powierzchni 0,41 ha, **49MN** o powierzchni 1,6 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 50°;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,9;
- 10) dostęp terenów:
  - a) **30MN**, **32MN**, do przyległej drogi publicznej **18KD-L** lub do przyległej drogi publicznej **18KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **31KDW**,
  - b) **49MN** do przyległych dróg publicznych: **21KD-D**, **28KD-D** lub do drogi publicznej **46KD-Z** poprzez drogę wewnętrzną **48KDW**;
- 11) na części terenu **30MN**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 12) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN/U**, o powierzchni 0,12 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;

- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego lub usługowego: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,9;
- 9) dostęp terenu: do przyległej drogi publicznej **18KD-L** lub do przyległej drogi publicznej **18KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **13KDW**;
- 10) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33MN/U**, o powierzchni 0,35 ha, ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego lub usługowego: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 50°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,9;
- 9) dostęp terenu do przyległej drogi publicznej **18KD-L**;
- 10) na części terenu, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 11) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U/MW**, o powierzchni 1,0 ha, ustala się:

- 1) zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) budynków usługowych albo budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi, albo budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 5%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych albo budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi, albo budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 20,0 m, 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) urządzeń sportu i rekreacji: 15 m;
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 3,5;
- 9) dostęp terenu: do drogi publicznej **18KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **13KDW** lub do drogi publicznej **5KD-GP** w przypadku obniżenia kategorii tej drogi i zmiany klasy technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** o powierzchni 0,39 ha, ustala się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) dopuszczenie lokalizacji składów, magazynów, związanych z działalnością usługową na danej działce budowlanej;

- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,4;
- 9) dostęp terenu: poprzez teren **6P/U**, do przyległej drogi publicznej **5KD-GP** jednym istniejącym zjazdem na terenie **6P/U** lub w przypadku obniżenia kategorii tej drogi i zmiany klasy technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15U** o powierzchni 1,08 ha, ustala się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 20,0 m, 5 kondygnacji nadziemnych,
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 3,5;
- 9) dostęp terenu: do przyległej drogi publicznej **18KD-L** lub do przyległej drogi publicznej **18KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **13KDW**,
- 10) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26U** o powierzchni 0,10 ha, ustala się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,4;
- 8) dostęp terenu do przyległych dróg publicznych: **21KD-D** lub do **24KD-G** poprzez drogę wewnętrzną **25KDWx**;
- 9) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4UO** o powierzchni 3,11 ha oraz **12UO** o powierzchni 1,75 ha, ustala się:

- 1) tereny usług oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy usługowej innej niż wymieniona w pkt 1, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2 lit. a, b,
  - b) obiektów i urządzeń sportu,
  - c) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) powierzchnię działki budowlanej - dowolną;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych - dowolny;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej terenów: minimalny – 0,1, maksymalny – 3,5,
- 9) dostęp terenów:

- a) **4UO** do przyległych dróg publicznych: **3KD-G, 18KD-L,**
  - b) **12UO** do przyległych dróg publicznych: **11KD-D, 18KD-L, 21KD-D;**
- 10) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6P/U**, o powierzchni 3,9 ha, ustala się:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów i urzędzeń sportu,
  - b) obiektów zamieszkania zbiorowego,
  - c) budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°, z wyłączeniem budynków istniejących, dla których w ramach przebudowy i rozbudowy dopuszcza się zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,5;
- 9) dostęp terenu do przyległych dróg publicznych: **18KD-L** lub **18KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **13KDW**, lub **5KD-GP** jednym istniejącym zjazdem, lub zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku obniżenia kategorii drogi **5KD-GP** i zmiany jej klasy technicznej;
- 10) dopuszczenie dostępu terenu **2U** do drogi publicznej **5KD-GP** jednym istniejącym zjazdem;
- 11) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36P/U**, o powierzchni 0,57 ha, ustala się:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcją podstawową np. mieszkanie właściciela, pokoje gościnne,
  - b) budynków pomocniczych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, w tym zieleni izolacyjnej: 20%;
- 6) lokalizację wzdłuż granicy z terenem **34MW/U**, zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°, z wyłączeniem budynków istniejących, dla których w ramach przebudowy i rozbudowy dopuszcza się zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,5;
- 10) dostęp terenu do przyległych dróg publicznych: **18KD-L, 35KD-L;**
- 11) na części terenu, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 12) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 11.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KS**, o powierzchni 0,26 ha ustala się:

- 1) teren garaży dla samochodów osobowych;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu: 24 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 100%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu: 5%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1;
- 8) dostęp terenu do przyległej drogi publicznej **24KD-G**.

**§ 31.** Dla terenu infrastruktury technicznej obiektów i urządzeń kanalizacyjnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **29K**, o powierzchni 0,03 ha ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni wód deszczowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 90%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,9;
- 9) dostęp terenu do przyległej drogi publicznej **28KD-D**.

**§ 32.** Dla terenów infrastruktury technicznej obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7E** o powierzchni 0,02 ha oraz **37E** o powierzchni 0,01 ha, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 3,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,8;
- 8) na terenie **37E**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 9) dostęp terenów:
  - a) **7E** do przyległej drogi publicznej **18KD-L**,
  - b) **37E** do przyległej drogi publicznej **35KD-L**.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17ZD** o powierzchni 2,93 ha oraz **19ZD** o powierzchni 4,4 ha ustala się:

- 1) tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu: 70%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 5) na części terenu **17ZD**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 6) dostęp terenów:
  - a) **17ZD** do przyległych dróg publicznych: **18KD-L**, **35KD-L**,
  - b) **19ZD** do przyległych dróg publicznych: **18KD-L**, **21KD-D**, **28KD-D**, **41KD-D**.

**§ 34.** Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 1,13 ha, ustala się:

- 1) lokalizację skweru lub parku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ciągów pieszych,
  - d) ścieżek rowerowych,
  - e) pomnika,
  - f) budowli sportowo-rekreacyjnych;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu: 70%;
- 5) maksymalną wysokość pomnika: 8 m;

6) dostęp terenu do przyległej drogi publicznej **3KD-G**.

**§ 35.** Dla terenu drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KD-GP**, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań pasa drogowego, z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) lokalizację jezdni;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) chodników,
  - b) ścieżki rowerowej,
  - c) przystanków komunikacji publicznej,
  - d) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 36.** Dla terenów dróg publicznych, klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KD-G**, **24KD-G**, ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i obustronnych chodników;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) przystanków komunikacji publicznej,
  - d) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 37.** Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **46KD-Z**, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i obustronnych chodników;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) ścieżki rowerowej,
  - c) przystanków komunikacji publicznej,
  - d) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 38.** Dla terenów dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18KD-L**, **35KD-L**, ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) przystanków komunikacji publicznej,
  - d) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części terenów: **18KD-L**, **35KD-L**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2.

**§ 39.** Dla terenów dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11KD-D**, **21KD-D**, **28KD-D**, **41KD-D**, **43KD-D**, ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,



- b) ścieżek rowerowych,
  - c) technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni,
  - d) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części terenu **41KD-D**, strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2.

**§ 40.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13KDW**, **31KDW**, **48KDW**, ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 41.** Dla terenów dróg wewnętrznych - pieszo-jezdni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10KDWx**, **25KDWx**, **52KDWx**, ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 42.** Dla terenów dróg wewnętrznych - miejsc postojowych dla samochodów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **27KDWp** o powierzchni 0,33 ha oraz **42KDWp** o powierzchni 0,09 ha, ustala się:

- 1) lokalizację naziemnych miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego, na każdym z terenów, obiektu dla obsługi parkingu;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 0,03%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 15°;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,03;
- 9) dostęp terenu:
  - a) **27KDWp** do przyległych dróg publicznych **21KD-D**, **28KD-D**,
  - b) **42KDWp** do przyległej drogi publicznej **41KD-D**.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 43.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu **34MW/U** - 30%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 - 0%, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 44.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna-I” w Szczecinku, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/279/01 Rady Miasta Szczecinek z dnia 30 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 54, poz. 1617);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna II” w Szczecinku zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/363/06 Rady Miasta Szczecinek z dnia 5 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 93, poz. 1737);

- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kaszubska-I” w Szczecinku, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/143/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 12 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 1414).

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Katarzyna Dudź