

Uchwała Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 2018 roku

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „28 Lutego I-A”

w Szczecinku

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

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/418/2017 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 października 2017 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „28 Lutego I-A” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „28 Lutego I-A” w Szczecinku, obejmujący działkę ewidencyjną nr 62 obręb 0020, oznaczoną na rysunku planu w skali 1 : 1 000.
2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4.
4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy obowiązujące;
 - 4) część terenu oznaczone na rysunku planu symbolami (A), (B) i (C), dla których określono szczególne warunki zabudowy.

§ 2

Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ 2

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,05 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 4 lit. d,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m, umożliwiających skomunikowanie działek budowlanych z drogą publiczną;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) nie wyznacza się obszaru objętego planem lub jego części, jako wymagającego przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
 - b) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki - jak powierzchnia działek budowlanych określona w pkt 2 lit. a lub b - w zależności od sposobu jej zagospodarowania,
 - minimalna szerokość frontu działki od strony terenu drogi - 15 m, z wyłączeniem działek, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - kąt położenia granic działek prostopadły do linii rozgraniczającej teren z przyległą drogą, z dopuszczalną tolerancją do 30°;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki:
 - mieszkalne wielorodzinne, w tym wille miejskie - rozumiane jako budynki wolnostojące, z jedną klatką schodową, o liczbie od trzech do sześciu lokali mieszkalnych,
 - mieszkalno-usługowe, rozumiane jako budynki posiadające co najmniej dwa lokale mieszkalne i jeden lokal usługowy,
 - usługowe, których lokalizację dopuszcza się wyłącznie w części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem (A), z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - usługowe - istniejące w dniu uchwalenia planu,

- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - wyłącznie w obrębie części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem (C),
- c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp.,
- d) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu itp.,
- e) budynki garażowe i garażowo-gospodarcze winny być realizowane w formie zabudowy szeregowej, złożonej z co najmniej trzech budynków, albo w formie budynków wielostanowiskowych,
- f) wysokość budynków, o których mowa w lit. a:
 - do 17 m - w przypadku budynków lokalizowanych w części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem (A), z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 12 m - w przypadku budynków lokalizowanych w części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem (B) oraz w przypadku willi miejskich, o których mowa w lit. a,
- g) wysokość budynków, o których mowa w lit. b - do 5 m,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych budynków, o których mowa w lit. a:
 - od trzech do czterech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków lokalizowanych w części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem (A), z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków lokalizowanych w części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem (B) oraz w przypadku willi miejskiej, o której mowa w lit. a, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dopuszcza się mniejszą niż określone w tiret pierwsze i drugie liczbę kondygnacji istniejących w dniu uchwalenia planu budynków - również w przypadku ich rozbudowy, a także budynków lokalizowanych w odległości większej niż 30 m od linii zabudowy,
- i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków, o których mowa w lit. b, c i d - jedna,
- j) geometria dachów budynków, o których mowa w lit. a:
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 55° , z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. h tiret trzecie,
 - dopuszcza się dachy dowolne budynków kultury fizycznej lub budynków usług kultury,

- k) geometria dachów budynków, o których mowa w lit. b - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, przy czym budynki garażowe, garażowo-gospodarcze i gospodarcze lokalizowane na danej działce budowlanej winny mieć ujednoczoną formę,
- l) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń wejść, tarasów, balkonów, wykuszy itp. oraz dachów lub przekryć altan, wiat, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów, o których mowa w lit. d,
- m) powierzchnia zabudowy:
 - do 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- n) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 2,80, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- o) minimalna intensywność zabudowy:
 - 0,05, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- p) powierzchnia biologicznie czynna:
 - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie, i trzecie,
 - co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej - przeznaczonej na potrzeby budynków usługowych innych niż budynki usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji lub zamieszkania zbiorowego,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- q) linie zabudowy obowiązujące, rozumiane jako linie wyznaczające ściśle określoną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się:
 - sytuowane przed linią zabudowy takich elementów architektonicznych obiektów budowlanych jak: schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m,
 - lokalizację w obrębie jednej działki budowlanej, drugiego lub kolejnego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w odległości większej niż wskazują na to linie zabudowy,
 - lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, wiat i altan oraz obiektów, o których mowa w lit. d, w odległości większej niż wskazują na to linie zabudowy,
 - nadbudowę istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku, zlokalizowanego częściowo przed linią zabudowy także w obrębie części wysuniętej przed tą linią,
- r) w przypadku wydzielenia dojazdów, o których mowa w pkt 2 lit. c, budynki należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od tych dojazdów, z uwzględnieniem linii zabudowy,
- s) w przypadku wydzielenia działek budowlanych, które nie będą posiadać linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu,

- t) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów, o których mowa w lit. d ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - u) wysokość altan, nie może przekroczyć 4 m, a powierzchnia zabudowy - 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej;
 - v) wysokość wiat, nie może przekroczyć 4 m, a powierzchnia zabudowy - 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu i pyłu PM10;
- 6) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji:
 - punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
 - usług handlu hurtowego,
 - stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,
 - stacji paliw,
 - b) dopuszcza się składowanie lub ekspozycję wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową wyłącznie w lokalach usługowych,
 - c) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób lokalizacji,
 - d) obiekty budowlane, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, inne niż budynki, nie mogą mieć charakteru dominującego - nie mogą przekraczać wysokości budynków, przy czym obiekty takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m,
 - e) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
 - do ulicy Artyleryjskiej (poza granicami obszaru objętego planem) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działkę ewidencyjną nr 64 obręb 0020,

- do ulicy Słowiańskiej (poza granicami obszaru objętego planem) - wyłącznie poprzez dojścia,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych,
 - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych lub ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne, przy czym obowiązuje zakaz likwidacji sieci ciepłej i przyłączy oraz zmiany zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłych na źródła indywidualne,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - h) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb,
 - i) dopuszcza się, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenu,
 - j) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących w dniu uchwalenia planu powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
 - na lokal mieszkalny,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni usług innych niż handel,
 - k) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w lit. j, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte:
 - 400 m² powierzchni usług handlu, w budynkach o powierzchni usług większej niż 400 m²,
 - 500 m² powierzchni usług innych niż handel w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²,
 - l) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami,
 - m) miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 9) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4

Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 5

W granicach planu traci moc uchwała Nr XXXVI/328/2013 Rady Miasta Szczecinek z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „28 Lutego I” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 2739).

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Katarzyna Dudź