

Uchwała Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 2018 roku

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polna-4”

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 XXIV/218/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 maja 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polna-4” 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 „Polna-4” w Szczecinku, obejmujący pięć rozłącznych obszarów, stanowiących w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Polna-3” w Szczecinku, uchwalonym uchwałą Nr XIX/182/08 z dnia 17 marca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 4593):
 - 1) tereny oznaczone symbolami: 2.U-K, 11.U oraz części terenów oznaczonych symbolami: 2.KDW i 3.KD-Z;
 - 2) teren oznaczony symbolem 4.MN;
 - 3) teren oznaczony symbolem 5.MN;
 - 4) teren oznaczony symbolem 6.MN;
 - 5) teren oznaczony symbolem 1.K;
2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, infrastruktury technicznej - kanalizacja, drogi publicznej klasy zbiorczej, publicznego ciągu pieszego.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu, opracowany w skali 1 : 1 000 - stanowiący załączniki nr:
 - a) 1a - obejmujący obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1,
 - b) 1b - obejmujący obszary, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2, 3 i 4,
 - c) 1c - obejmujący obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 5,
 - 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 obszarów objętych planem;
 - 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne.
5. Ustala się podział obszarów:
- 1) określonego na załączniku nr 1a na następujące tereny:
 - a) zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, oznaczony symbolem UK, o powierzchni 2,05 ha,
 - b) zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U, o powierzchni 0,64 ha,
 - c) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z, o powierzchni 0,63 ha,
 - d) publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem KP o powierzchni 0,06 ha;
 - 2) określonych na załączniku nr 1b na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, o powierzchni odpowiednio: 0,16 ha, 0,19 ha i 0,21 ha;
 - 3) określonego na załączniku nr 1c na następujące tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem MN,U, o powierzchni 0,11 ha,
 - b) infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K, o powierzchni 0,20 ha.
6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 pkt 2 mają charakter porządkowy.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, taras, w tym podpiwniczony, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
 - 2) istniejących: budynkach, zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ 2

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp., dla których dopuszcza się kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba, że w ustaleniach ogólnych lub szczegółowych określono inaczej;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się, wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których dopuszcza się kształtowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania w sposób dowolny;
- 3) dopuszcza się zachowanie, w przypadku istniejących budynków, parametrów innych niż w ustaleniach szczegółowych, takich jak: wysokość, liczba kondygnacji nadziemnych, geometria dachu, również w przypadkach przebudowy lub rozbudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie innego niż ustalone planem przeznaczenia istniejących budynków również w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy poza tą linię, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 pkt 1;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć altan, wiat;
- 7) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące w dniu uchwalenia planu zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 8) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej intensywności zabudowy, z uwzględnieniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, ich wysokość, liczbę kondygnacji, szerokość elewacji frontowej, geometrię dachu należy dostosować do analogicznych parametrów istniejących budynków na danym terenie;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną części rozbudowanej;
- 11) wskazuje się lub dopuszcza, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych, jeżeli wynika to:
 - a) z typu zabudowy (szeregowa),
 - b) ustaleń szczegółowych;
- 12) dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 14;

- 13) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) ograniczenia, o których mowa w pkt 12 i 13 dotyczą wyłącznie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U).

§ 4

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) wskazuje się tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U), podlegające ochronie przed hałasem, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu i pyłu PM10.

§ 5

1. Ustalenia w zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych; jeżeli takich zasad nie określono - przyjmuje się minimalną powierzchnię takich działek równą powierzchni danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych albo mniejszych od powierzchni danego terenu, w przypadkach przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych, rozumianych jako działki gruntu przeznaczone do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywane między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojazdów lub dojazdów.

2. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
 - a) parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki - 6 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 ust. 2,
 - c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg a krawędzią tej drogi, mieszczącą się w przedziale 60 - 120°.

§ 6

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
 - b) usług handlu hurtowego,
 - c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,
 - d) stacji paliw gazu płynnego;
- 2) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 3) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ograniczenia, o których mowa w pkt 4 i § 3 pkt 1 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 7

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem poprzez teren drogi publicznej, teren publicznego ciągu pieszego, dojazdu oraz poprzez drogi publiczne i wewnętrzne, położone poza granicami planu;
- 2) zapewnienie powiązań terenów dróg z drogami położonymi poza obszarami objętymi planem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów poprzez:
 - a) dojścia,
 - b) dojazdy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło 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;
- 10) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;

- 11) dopuszcza się, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 12) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach;
- 13) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
 - a) na lokal mieszkalny,
 - b) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług handlu,
 - c) na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni usług innych niż handel;
- 14) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 13, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²;
- 15) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- 16) 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 terenów -
- zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 9

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 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) z wyłączeniem przypadku, o którym mowa w § 17 pkt 5.

ROZDZIAŁ 3A

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI DLA TERENÓW OZNACZONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1A

§ 10

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:

- a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,60 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych, takie jak kościół lub kaplica,
 - b) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a lub b,
 - d) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) wysokość budynków:
 - do 15 m, dopuszcza się przy tym dominanty wysokościowe typu wieże i sygnaturki o wysokości do 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i b,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do czterech - w przypadku budynków o których mowa w lit. a i b,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 70° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
 - h) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 1,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna:
 - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenu KD-Z, z zastrzeżeniem § 12 pkt 3 lit. b,
 - b) do ulicy Karlińskiej (poza granicami obszarów objętych planem) - pośrednio poprzez teren KP.

§ 11

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

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - 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 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a lub b,
 - d) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) wysokość budynków:
 - do 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i b,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 70° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym
 - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
 - h) powierzchnia zabudowy:
 - do 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 2,00, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna:
 - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
 - a) do terenu KD-Z, z zastrzeżeniem § 12 pkt 3 lit. b,
 - b) do ulicy Grunwaldzkiej (poza granicami obszarów objętych planem).

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa - fragment ulicy Kościuszki,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 17,5 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 2%; należy zachować lub odtwarzać wartościowe szpalery zieleni wysokiej, dopuszcza się przy tym wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) powiązania z terenami komunikacji:
 - z dalszym przebiegiem drogi i z innymi drogami położonymi poza granicami obszarów objętych planem,
 - z terenem KP,
 - b) zakaz lokalizacji nowych zjazdów, służących skomunikowaniu terenów: UK, U.

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**:

- 1) przeznaczenie - publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ciąg pieszy,
 - b) dopuszcza się:
 - wydzielenie ścieżki rowerowej,
 - wydzielenie dojazdu na odcinku o szerokości co najmniej 6 m,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
 - a) z terenem KD-Z - wyłącznie poprzez ciąg pieszy lub rowerowy,
 - b) z ulicą Karlińską (poza granicami obszarów objętych planem).

ROZDZIAŁ 3B

SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI DLA TERENÓW OZNACZONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1B

§ 14

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,0150 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) część działki ewidencyjnej nr 142/2 obręb 0007 w granicach obszaru objętego planem, nie stanowi działki budowlanej - przeznaczona jest do zagospodarowania z nieruchomością położoną przy ulicy Ziemowita 5;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) wysokość budynków - do 9 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 15° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się realizację schodów o wysięgu do 5 m przed linią zabudowy,
 - i) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem:
 - rozbudowy o podpiwniczone tarasy,
 - rozbudowy na części działki ewidencyjnej, o której mowa w pkt 2 lit. b - budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 143 obręb 0007 (ulica Ziemowita 5);
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ziemowita (poza granicami obszarów objętych planem).

§ 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,0200 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) część działki ewidencyjnej nr 151/2 obręb 0007 w granicach obszaru objętego planem, nie stanowi działki budowlanej - przeznaczona jest do zagospodarowania z nieruchomością położoną przy ulicy Ziemowita 31;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) wysokość budynków - do 9 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 15° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,

- h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się realizację schodów o wysięgu do 5 m przed linią zabudowy,
 - i) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem:
 - rozbudowy o podpiwniczone tarasy,
 - rozbudowy na części działki ewidencyjnej, o której mowa w pkt 2 lit. b - budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 152 obręb 0007 (ulica Ziemowita 31);
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ziemowita (poza granicami obszarów objętych planem).

§ 16

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,0200 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) część działki ewidencyjnej nr 161 obręb 0007 w granicach obszaru objętego planem, nie stanowi działki budowlanej - przeznaczona jest do zagospodarowania z nieruchomością położoną przy ulicy Ziemowita 49;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków:
 - do 9 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dwie - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 15° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,35,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się realizację schodów o wysięgu do 5 m przed linią zabudowy,
 - j) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem:
 - rozbudowy o podpiwniczone tarasy,
 - rozbudowy na działkach ewidencyjnych nr: 168, 170/2, 172, 173/1 obręb 0007 - budynków zlokalizowanych na działkach ewidencyjnych nr: 168, 170/2, 172 obręb 0007 (ulica Ziemowita 37),
 - rozbudowy na części działki ewidencyjnej, o której mowa w pkt 2 lit. b - budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 162 obręb 0007 (ulica Ziemowita 49),

- k) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. l,
 - l) budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze winny być lokalizowane wyłącznie w obrębie części terenu, wskazanej na rysunku planu;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ziemowita lub ulicy Zawiszy (poza granicami obszarów objętych planem).

ROZDZIAŁ 3C

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

DLA TERENÓW OZNACZONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1C

§ 17

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) teren stanowi jedna działka budowlana, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się podział na działki przeznaczone do zagospodarowania z sąsiednimi nieruchomościami położonymi przy ulicy Derdowskiego 82 i 84;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący albo budynek mieszkalno-usługowy, rozumiany jako budynek posiadający jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni mniejszej niż 50% i jednocześnie większej niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynki usługowe, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a, z zastrzeżeniem lit. e, przy czym łączna powierzchnia lokali usługowych, nie może przekroczyć 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) lokalizacja budynków, o których mowa w lit. a nie jest wymagana, w przypadku zagospodarowania terenu z sąsiednimi nieruchomościami, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) spełnienie warunków, o których mowa w lit. b i c nie jest wymagane, w przypadku zagospodarowania terenu z sąsiednimi nieruchomościami, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
 - f) wysokość budynków:
 - do 9 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:

- do dwóch, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
- h) geometria dachów:
- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-55°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
- i) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
- k) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
- l) wskaźniki, o których mowa w lit. i, j i k stosuje się odpowiednio do działek, powstałych w wyniku podziału, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
- m) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
- n) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem lit. o,
- o) budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Derdowskiego (poza granicami obszarów objętych planem);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 18

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty budowlane związane z systemem kanalizacji,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o którym mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a,
 - c) wysokość budynków - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Derdowskiego (poza granicami obszarów objętych planem).

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 19

Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziałach: 2, 3a, 3b i 3c, 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.

§ 20

W granicach planu traci moc uchwała Nr XIX/182/08 Rady Miasta Szczecinek z dnia 17 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polna-3” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 4593), zmieniona uchwałą Nr LIV/498/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 30 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polna-2” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4852).

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 22

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Katarzyna Dudź