

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

z dnia ..... 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr LIII/457/2018 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 stycznia 2018 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raciborki” 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Raciborki” w Szczecinku, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Fabryczną, Piłską i Sosnową, granicami działek ewidencyjnych nr: 70, 71, 72, 73, 62/2 obręb 0022, linią przecinającą działki ewidencyjne nr: 62/2, 62/1 obręb 0022 i granicą administracyjną miasta Szczecinek, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 2 000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej mieszanej lub zabudowy usługowej, zabudowy przemysłowej lub zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej, lasów, rolnicze, wód śródlądowych powierzchniowych płynących, infrastruktury technicznej - gazownictwo, infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, infrastruktury technicznej - kanalizacja, drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, dróg publicznych klasy lokalnej, dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki 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) granicę obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) części terenów MN,U, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;
- 5) tereny lub ich części, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 6) części terenów, na których dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
- 7) strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII;
- 8) strefy ochrony urządzeń melioracyjnych;
- 9) części terenów, na których dopuszcza się, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW;
- 10) część obszaru objętego planem, przeznaczoną do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami: 1.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 14.MN,U, o powierzchni odpowiednio: 8,30 ha, 7,97 ha, 1,50 ha, 10,10 ha, 1,36 ha, 3,25 ha, 5,28 ha, 7,11 ha, 8,40 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 10.MN, o powierzchni 3,07 ha;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 2.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 19.MN/U, o powierzchni odpowiednio: 2,49 ha, 0,79 ha, 2,95 ha, 0,65 ha, 13,70 ha, 2,95 ha, 1,01 ha, 0,58 ha;
- 4) zabudowy mieszkaniowej mieszanej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 20.MM/U, 23.MM/U, o powierzchni odpowiednio: 0,50 ha, 2,25 ha;
- 5) zabudowy przemysłowej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 18.P/U, 21.P/U, 22.P/U, o powierzchni odpowiednio: 2,62 ha, 0,48 ha, 2,70 ha;
- 6) zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 28.ZP/US, o powierzchni 5,21 ha;
- 7) zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 27.ZN, 31.ZN, 32.ZN, o powierzchni odpowiednio: 2,35 ha, 0,21 ha, 0,75 ha;
- 8) lasów, oznaczone symbolami: 29.ZL, 30.ZL, o powierzchni odpowiednio: 5,87 ha, 14,62 ha;
- 9) rolnicze, oznaczone symbolami: 24.R, 26.R, o powierzchni odpowiednio: 51,21 ha, 3,95 ha;
- 10) wód śródlądowych powierzchniowych płynących, oznaczony symbolem 25.WS, o powierzchni 0,71 ha;
- 11) infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony symbolem 33.G, o powierzchni 0,31 ha;
- 12) infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami: 34.E, 35.E, 36.E, o powierzchni odpowiednio: 0,005 ha, 0,006 ha, 0,017 ha;
- 13) infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem 37.K, o powierzchni 0,08 ha;
- 14) drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 38.KD-GP, o powierzchni 0,14 ha;
- 15) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 39.KD-L, 40.KD-L, o powierzchni odpowiednio: 2,96 ha, 4,01 ha;
- 16) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 44.KD-D, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KD-D, 48.KD-D, 49.KD-D, o powierzchni odpowiednio: 0,59 ha, 0,59 ha, 0,61 ha, 0,45 ha, 0,31 ha, 0,21 ha, 0,45 ha, 0,16 ha, 0,28 ha;
- 17) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 50.KDW, 51.KDW, 52.KDW, 53.KDW, 54.KDW, 55.KDW, 56.KDW, 57.KDW, 58.KDW, 59.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 62.KDW, 63.KDW, 64.KDW, 65.KDW, o powierzchni odpowiednio: 0,17 ha, 0,10 ha, 0,04 ha, 0,29 ha, 0,18 ha, 0,05 ha, 0,05 ha, 0,05 ha, 0,32 ha, 0,08 ha, 0,08 ha, 0,20 ha, 0,10 ha, 0,11 ha, 0,14 ha, 0,09 ha.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 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 obiekty infrastruktury technicznej oraz takie elementy architektoniczne jak: schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający:
  - a) jeden lokal mieszkalny i powierzchnię usług większą niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dowolną liczbę lokali mieszkalnych i usługowych - zlokalizowany na terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej lub zabudowy usługowej (MM/U);
- 3) istniejących: budynkach, obiektach, drodze, powierzchniach usług, 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 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 pozostałych ustaleniach 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, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się zachowanie, w przypadku istniejących budynków, parametrów innych niż w ustaleniach szczegółowych, takich jak: wysokość, liczba kondygnacji nadziemnych, również w przypadkach przebudowy lub rozbudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie innego niż ustalone planem przeznaczenia istniejących obiektów, również w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości 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, obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, 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) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w pkt 9 w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w pkt 9, w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

#### **§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, różnicując rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
  - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U),
  - c) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe - teren zieleni urządzonej, wód powierzchniowych i usług sportu i rekreacji (ZP/US);
- 3) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu, pyłu PM10 i PM2,5.

**§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na rysunku planu oznaczono granice stref ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII: stan. 27 AZP 25-26/95, stan. 28 AZP 25-25/97, stan. 46 AZP 25-26/69, dla których obowiązuje:**

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 6. 1. Ustalenia w zakresie zasad podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 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, dojeżdż lub dojazdów.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalenia 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 - 20 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2,
  - c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg a krawędzią tej drogi, mieszczącej się w przedziale 60 - 120°.

**§ 7. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, 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, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 3) obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 3 i § 3 pkt 1 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z rozmieszczenia obiektów służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych winny zamykać się w granicach nieruchomości, do których inwestor wykaże tytuł prawny, jednakże jednocześnie, w obrębie części, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 9;
- 6) na rysunku planu wskazano części obszaru objętego planem, stanowiące złoża kopalin „Kwieciszewo” (nr 2208) z udokumentowanymi surowcami ilastymi ceramiki budowlanej, o zaniechanej eksploatacji;
- 7) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi:
  - a) związane z przebiegiem cieków wodnych - Lipowego Potoku,
  - b) wynikające z miejscowego występowania trudnych warunków gruntowo-wodnych - potencjalne grunty niekorzystne do zabudowy wskazano na rysunku planu,
  - c) związane z lokalizacją:

- sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym między innymi gazociągami wysokiego ciśnienia DN150, dla których obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- planowanego łącznika pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a obwodnicą Szczecinka, o którym mowa w ustaleniach szczegółowych,
- linii kolejowej nr 405 Piła Główna - Ustka,

d) związane z ochroną systemu melioracyjnego, dla którego, w strefach ochrony urządzeń melioracyjnych, określonych na rysunku planu, obowiązuje:

- zakaz dokonywania wszelkich inwestycji, nasadzeń zieleni oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogą doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych,
- wydzielenie nieogrodzonych i pozbawionych zabudowy pasów technicznych o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m po każdej stronie rurociągu lub rowu, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań alternatywnych w zakresie zmiany systemu, jedynie w przypadku, kiedy takie działanie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

8) na terenach lub ich częściach, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, określonej na rysunku planu, dopuszcza się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich wyłącznie w istniejących obiektach bez możliwości zwiększania liczebności inwentarza.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych oraz dojazdu do gruntów rolnych, a także docelowo poprzez drogi odbarczające, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zapewnienie powiązań terenów dróg z drogami położonymi poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących ujęć własnych;
- 4) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub do czasu jego realizacji - do zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
- 9) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 11) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach;
- 12) 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 istniejących w dniu uchwalenia planu powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
  - a) na lokal mieszkalny,
  - b) na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
  - c) na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel,
  - d) na cztery osoby zatrudnione w przemyśle;
- 13) na potrzeby nieruchomości, na których dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarstw rolnych, budynków magazynowych dla działalności rolniczej, należy zagwarantować co najmniej dwa stanowiska postojowe;

- 14) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 12, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów:

- 1) w granicach części obszaru objętego planem, przeznaczonej do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu, do czasu realizacji tej drogi, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w rozdziale 3;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

**§ 10.** 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) z wyłączeniem przypadków, o których mowa w rozdziale 3.

### **Rozdział 3.**

#### **SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

**§ 11.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,0950 ha - w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 0,0300 ha - w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - c) 0,0250 ha - w przypadku zabudowy szeregowej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) wysokość budynków:
    - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i budynków usługowych,
    - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków usługowych,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i budynków usługowych,
    - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków usługowych,
  - e) geometria dachów - dowolne,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
  - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,

- l) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. a, w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
  - m) na części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej do czasu realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem,
  - n) na częściach terenu, określonych na rysunku planu, znajdujących się w granicach dwóch stref ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII: stan. 27 AZP 25-26/95, stan. 28 AZP 25-25/97, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenu 39.KD-L - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 50.KDW,
  - b) do terenu 41.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 51.KDW lub 52.KDW,
  - c) do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 12.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,20 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) wysokość budynków:
    - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometria dachów - dowolne,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 41.KD-D.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN,U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3 lit. a-k,
  - b) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 27 AZP 25-26/95, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu 39.KD-L - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 54.KDW,

- b) do terenu 41.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 53.KDW,
- c) do terenu 42.KD-D,
- d) do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,09 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3 lit. a-k;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 41.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 53.KDW.

**§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,09 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3 lit. a-k,
  - b) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej VIII, stan. 46 AZP 25-26/69, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu 39.KD-L - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 61.KDW,
  - b) do terenu 42.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 55.KDW, 56.KDW, 57.KDW, 58.KDW, 59.KDW lub 60.KDW,
  - c) do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 42.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 56.KDW lub 57.KDW.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej,
    - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących: budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarstw rolnych, budynków magazynowych dla działalności rolniczej,
- d) wysokość budynków:



- do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i c,
- do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

e) liczba kondygnacji nadziemnych:

- do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i c,
- jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) geometria dachów - dowolne,

g) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,

i) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

k) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnego w zabudowie zagrodowej lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 39.KD-L.

**§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,1000 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3 lit. a-k,
  - b) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 28 AZP 25-25/97, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu 39.KD-L,
  - b) do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30% - w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 3/5 obręb 0022.

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,1000 ha - w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 0,0300 ha - w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - c) 0,0250 ha - w przypadku zabudowy szeregowej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się, na części terenu określonej na rysunku planu, budynki usługowe bez konieczności lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a,
  - d) dopuszcza się, na części terenu, określonej na rysunku planu:
    - budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej,
    - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących: budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarstw rolnych, budynków magazynowych dla działalności rolniczej,

e) wysokość budynków:

- do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i d oraz budynków usługowych,
- do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków usługowych,

f) liczba kondygnacji nadziemnych:

- do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i d oraz budynków usługowych,
- jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków usługowych,

g) geometria dachów - dowolne,

h) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,

j) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

l) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnego w zabudowie zagrodowej lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,

m) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,

n) ustalenia, o których mowa w lit. m stosuje się odpowiednio do budynków gospodarstw rolnych i budynków magazynowych dla działalności rolniczej, o których mowa w lit. d tiret drugie,

o) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. a, w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: 39.KD-L lub 40.KD-L.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,

c) wysokość budynków:

- do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

d) liczba kondygnacji nadziemnych:

- do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

e) geometria dachów - dowolne,

f) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,75,

h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,

k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 40.KD-L;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30% - w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr: 42/1, 97/1 obręb 0022.

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,1100 ha - w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 0,0300 ha - w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - c) 0,0250 ha - w przypadku zabudowy szeregowej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 19 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: 39.KD-L, 40.KD-L, 43.KD-D lub 44.KD-D.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,1400 ha - w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 0,0300 ha - w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - c) 0,0250 ha - w przypadku zabudowy szeregowej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3 lit. a-l;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu: 40.KD-L, 43.KD-D,
  - b) do terenu 44.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 62.KDW.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 43.KD-D.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.MN,U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,1400 ha - w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 0,0300 ha - w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - c) 0,0250 ha - w przypadku zabudowy szeregowej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 pkt 3 lit. a-l;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 39.KD-L, 40.KD-L, 43.KD-D.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,

- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) dopuszcza się, na części terenu określonej na rysunku planu, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarstw rolnych, budynki magazynowe dla działalności rolniczej,
  - d) wysokość budynków:
    - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i c,
    - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i c,
    - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) geometria dachów - dowolne,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnego w zabudowie zagrodowej lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenu: 39.KD-L, 45.KD-D,
  - b) do terenu 40.KD-L - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 63.KDW lub 64.KDW.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: 39.KD-L, 40.KD-L, 45.KD-D lub 46.KD-D.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17.MN/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: 39.KD-L, 46.KD-D.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.P/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa przemysłowa lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,16 ha,
  - 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 przemysłowe, budynki usługowe, składy, magazyny,
  - b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. e,
  - c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,

- d) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w lit. b,
  - e) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
  - f) wysokość budynków - do 12 m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech,
  - h) geometria dachów - dowolne,
  - i) powierzchnia zabudowy - do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,20,
  - k) powierzchnia biologicznie czynna:
    - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
  - l) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - n) dopuszcza się prowadzenie i lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - o) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,
  - p) zakazy, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2 nie mają zastosowania;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenu 39.KD-L - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 65.KDW,
  - b) do terenu 40.KD-L lub 46.KD-D,
  - c) do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem) - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 65.KDW.

**§ 29.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19.MN/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,14 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 39.KD-L i ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem) - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 65.KDW.

**§ 30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20.MM/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa mieszana lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) wysokość budynków:
    - do 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- e) geometria dachów - dowolne,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy - 3,50,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenu 47.KD-D,
  - b) do ulicy Piłskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.P/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa przemysłowa lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni,
  - 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 przemysłowe, budynki usługowe, składy, magazyny,
  - b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. e,
  - c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,
  - d) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w lit. b,
  - e) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
  - f) wysokość budynków - do 15 m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
  - h) geometria dachów - dowolne,
  - i) powierzchnia zabudowy - do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy - 4,00,
  - k) powierzchnia biologicznie czynna:
    - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
  - l) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - n) dopuszcza się prowadzenie i lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - o) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,
  - p) zakazy, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2 nie mają zastosowania;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 47.KD-D.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.P/U:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa przemysłowa lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni,
  - 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 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 31 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 47.KD-D.

**§ 33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.MM/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa mieszana lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,1000 ha,
  - 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 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 30 pkt 3;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Piłskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem),
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do ulicy Piłskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem) dla terenu 31.ZN.

**§ 34.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.R**:

- 1) przeznaczenie - teren rolniczy;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) grunty rolne - tereny rolnicze bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - łącznik pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a obwodnicą Szczecinka w ciągu drogi krajowej nr S11 - wraz z drogami odbarczającymi - w części obszaru objętego planem przeznaczonej do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się zalesienia, z wyłączeniem:
    - części obszaru objętego planem, o której mowa w lit. b,
    - w sąsiedztwie innych terenów - w sposób, który mógłby wprowadzać ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu tych terenów,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna:
    - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - co najmniej 5% - w części obszaru, o której mowa w lit. b, w przypadku przeznaczenia jej na cele drogi publicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) dostęp do drogi publicznej:
    - do terenu 40.KD-L,
    - do ulicy Fabrycznej lub Sosnowej (położonych poza granicami obszaru objętego planem),
    - do drogi odbarczającej w części obszaru, o której mowa w pkt 2 lit. b, w przypadku przeznaczenia jej na cele drogi publicznej,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 48.KD-D dla terenu 30.ZL.

**§ 35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25.WS**:

- 1) przeznaczenie - wody śródlądowe powierzchniowe płynące;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) woda płynąca - ciek naturalny - Lipowy Potok, urządzenia wodne,

- b) dopuszcza się obiekty budowlane związane z drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego - łącznikiem pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a obwodnicą Szczecinka w ciągu drogi krajowej nr S11 - wraz z drogami odbarczającymi - w części obszaru objętego planem przeznaczony do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 40.KD-L - pośrednio poprzez teren 24.R, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26.R:**

- 1) przeznaczenie - teren rolniczy;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) grunty rolne - tereny rolnicze bez prawa zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do ulicy Sosnowej (położonej poza granicami obszaru objętego planem),
  - b) do drogi będącej, poza granicami obszaru objętego planem, kontynuacją drogi odbarczającej, o której mowa w § 35 pkt 2 lit. b, w przypadku przeznaczenia jej na cele drogi publicznej.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27.ZN:**

- 1) przeznaczenie - zieleń naturalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna, bez prawa zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 90%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 40.KD-L.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28.ZP/US:**

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona, wody powierzchniowe, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń parkowa, wody powierzchniowe, budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a: budynek gospodarczy, przebieralnię, toaletę publiczną, budynek usług gastronomii o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość budynków - do 6 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
  - e) geometria dachów - dowolne,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 10%,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,10,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 80%,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 40.KD-L,
  - k) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,
  - l) zakaz niszczenia i przekształcania zbiornika wodnego wraz z otaczającą roślinnością tworzącą spójną formację wodno-błotną, w tym chronioną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 40.KD-L.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29.ZL:**

- 1) przeznaczenie - teren lasu;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) grunty leśne bez prawa zabudowy,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 40.KD-L lub 47.KD-D.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30.ZL:**

- 1) przeznaczenie - teren lasu;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) grunty leśne bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - łącznik pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a obwodnicą Szczecinka w ciągu drogi krajowej nr S11 - wraz z drogami odbarczającymi oraz drogą będącą kontynuacją ulicy Piłskiej poza granicami Szczecinka - w częściach obszaru objętego planem przeznaczonych do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, określonych na rysunku planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna:
    - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - nie wymaga się - w częściach obszaru, o których mowa w lit. b, w przypadku przeznaczenia ich na cele drogi publicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu 48.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 24.R,
  - b) do terenu 49.KD-D,
  - c) do drogi odbarczającej w części obszaru, o której mowa w pkt 2 lit. b, w przypadku przeznaczenia jej na cele drogi publicznej.

**§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31.ZN:**

- 1) przeznaczenie - zieleń naturalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna, bez prawa zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 90%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Piłskiej (poza granicami obszaru objętego planem) - pośrednio poprzez teren 23.MM/U.

**§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32.ZN:**

- 1) przeznaczenie - zieleń naturalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna, bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - łącznik pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a obwodnicą Szczecinka w ciągu drogi krajowej nr S11 - wraz z drogami odbarczającymi oraz drogą będącą kontynuacją ulicy Piłskiej poza granicami Szczecinka - w części obszaru objętego planem przeznaczonej do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna:
    - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - co najmniej 5% - w części obszaru, o której mowa w lit. b, w przypadku przeznaczenia jej na cele drogi publicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Piłskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33.G:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo;

- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej - gazownictwo,
  - b) wysokość budynków - do 6 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
  - d) geometria dachów - dowolne,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) dla części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 28 AZP 25-25/97, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
  - b) wysokość budynków - do 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
  - d) geometria dachów - dowolne,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - h) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 44 pkt 2;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 39.KD-L.

**§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36.E:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 44 pkt 2;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 47.KD-D.

**§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37.K:**

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - b) wysokość budynków - do 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
  - d) geometria dachów - dowolne,

- e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 39.KD-L.

**§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38.KD-GP:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jedno - lub dwujezdniowa - poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy Pilskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem),
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenem 40.KD-L,
  - b) z dalszym przebiegiem drogi położonym poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39.KD-L:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 14,0 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - d) dla części terenów, określonych na rysunku planu, znajdujących się w granicach dwóch stref ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII: stan. 27 AZP 25-26/95, stan. 28 AZP 25-25/97, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenami: 40.KD-L, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 45.KD-D, 46.KD-D, 50.KDW, 54.KDW, 61.KDW, 65.KDW,
  - b) z ulicą Fabryczną (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40.KD-L:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 12,0 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 38.KD-GP, 39.KD-L, 43.KD-D, 44.KD-D, 45.KD-D, 46.KD-D, 63.KDW, 64.KDW.

**§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 41.KD-D:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 11,4 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - d) dla części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 27 AZP 25-26/95, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

a) z terenami: 39.KD-L, 51.KDW, 52.KDW, 53.KDW,

b) z ulicą Fabryczną (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 52.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42.KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 9,3 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

a) z terenami: 39.KD-L, 55.KDW, 56.KDW, 57.KDW, 58.KDW, 59.KDW, 60.KDW,

b) z ulicą Fabryczną (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 53.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43.KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 13,5 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 39.KD-L, 40.KD-L, 44.KD-D.

**§ 54.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 11,5 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 40.KD-L, 43.KD-D, 62.KDW.

**§ 55.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45.KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 10,0 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 39.KD-L, 40.KD-L.

**§ 56.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46.KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 10,0 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 39.KD-L, 40.KD-L.

**§ 57.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47.KD-D**:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 8,4 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Pilską (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

**§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.KD-D:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 6,2 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenem 49.KD-D, albo z drogą odbarczającą, w części obszaru, o której mowa w § 59 pkt 2 lit. b, w przypadku przeznaczenia jej na cele drogi publicznej,
  - b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu.

**§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 49.KD-D:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - łącznik pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 a obwodnicą Szczecinka w ciągu drogi krajowej nr S11 - wraz z drogami odbarczającymi oraz drogą będącą kontynuacją ulicy Pilskiej poza granicami Szczecinka - w częściach obszaru objętego planem przeznaczonych do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, określonych na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się zmianę przeznaczenia, o którym mowa w lit. a, na zieleń naturalną o charakterze izolacyjnym, poza częściami obszaru objętego planem przeznaczonych do prowadzenia drogi krajowej na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w lit. b,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 6,7 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna:
    - nie wymaga się, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - co najmniej 70% - w przypadku przeznaczenia jej na cele, o których mowa w lit. c;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenem 48.KD-D i ulicą Pilską (położoną poza granicami obszaru objętego planem), albo z drogą odbarczającą, w częściach obszaru, o których mowa w pkt 2 lit. b, w przypadku przeznaczenia ich na cele drogi publicznej.

**§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 50.KD-W:**

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - d) na części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej do czasu realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 39.KD-L,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 39.KD-L dla terenu 1.MN,U.

**§ 61.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **51.KDW**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 41.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 41.KD-D dla terenu 1.MN,U.

**§ 62.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52.KDW**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
  - d) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 27 AZP 25-26/95, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 41.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 41.KD-D dla terenu 1.MN,U.

**§ 63.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **53.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 41.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 41.KD-D dla terenów: 3.MN,U, 4.MN,U.

**§ 64.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **54.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 39.KD-L,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 39.KD-L dla terenu 3.MN,U.

**§ 65.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 42.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 42.KD-D dla terenu 5.MN,U.

**§ 66.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **56.KD-W, 57.KD-W:**

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 42.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 42.KD-D dla terenów: 5.MN,U, 6.MN/U.

**§ 67.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **58.KD-W:**

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
  - d) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 46 AZP 25-26/69, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 42.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 42.KD-D dla terenu 5.MN,U.

**§ 68.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **59.KD-W, 60.KD-W:**

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 42.KD-D,
  - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 42.KD-D dla terenu 5.MN,U.

**§ 69.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **61.KD-W:**

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
- d) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej WIII, stan. 46 AZP 25-26/69, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 39.KD-L,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 39.KD-L dla terenu 5.MN,U.

**§ 70.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **62.KD-W**:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 44.KD-D,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 44.KD-D dla terenu 12.MN,U.

**§ 71.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **63.KD-W**, **64.KD-W**:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 40.KD-L,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 40.KD-L dla terenu 15.MN/U.

**§ 72.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **65.KD-W**:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 39.KD-L i ulicą Fabryczną (położoną poza granicami obszaru objętego planem),
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej 39.KD-L i ulicy Fabrycznej (położonej poza granicami obszaru objętego planem) dla terenów: 18.P/U, 19.MN/U.

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 73.** Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2 i 3, 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) z uwagi na ich niewystępowanie.



**§ 74.** Traci moc uchwała Nr XVIII/181/04 Rady Miasta Szczecinek z dnia 12 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raciborki” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 71, poz. 1291), zmieniona uchwałą Nr X/99/2019 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłska-3” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3509).

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

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