

Uchwała Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 2016 roku

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-1”

w Szczecinku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwała, co następuje :

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/431/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 7 kwietnia 2014 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-1” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr VIII/64/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 marca 2011 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-1” w Szczecinku, obejmujący obszar położony w Szczecinku o powierzchni 4,83 ha, ograniczony ulicami : Kilińskiego, Kościuszki, Lelewela oraz fragmentem północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 55/1 obręb 0012, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1000.
2. Przedmiotem planu są tereny : zabudowy usługowej - usług zdrowia, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - usług zdrowia, infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, drogi publicznej klasy dojazdowej, drogi wewnętrznej.
3. Integralną częścią uchwały są :
 - 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4.
4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy :
 - 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;

- 4) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu.
5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny :
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1.MN/U;
 - 2) infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem 2.IE;
 - 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3.MW/U;
 - 4) zabudowy usługowej - usługi zdrowia, oznaczone symbolami : 4.Uz, 5.Uz;
 - 5) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami : 6.U, 9.U;
 - 6) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 7.MW;
 - 7) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - usługi zdrowia, oznaczony symbolem 8.MN/Uz;
 - 8) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 10.KD-D;
 - 9) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 11.KDW.
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 obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą ściśle określoną odległość budynków od linii rozgraniczających, chyba, że określono inaczej, przy czym :
 - a) dopuszcza się lokalizację części budynków w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 30% długości danej elewacji,
 - b) mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak : balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
 - 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak : schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
 - 3) działce niesamodzielnej - należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji : zieleni, stanowisk postojowych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojsć, dojazdów, schodów, ramp, zjazdów itp., prowadzących do budynków na działkach budowlanych;
 - 4) budynku mieszkalno - usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający co najmniej dwa lokale mieszkalne i lokal usługowy;
 - 5) istniejących : zagospodarowaniu, powierzchniach usług - 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 II

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.;
- 2) dopuszcza się, zachowanie lub odbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków, zlokalizowanych częściowo przed linią zabudowy, a także ich nadbudowę i rozbudowę w obrębie części wysuniętej przed tą linię - jednakże na zasadach, o których mowa w § 2 pkt 1;
- 3) dopuszcza się, zachowanie, odbudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy obowiązująca,
- 4) dopuszcza się lokalizację drugiego lub kolejnego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy obowiązująca, nawet wówczas kiedy przy takiej linii nie zlokalizowano takiego rodzaju budynku;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych o innym przeznaczeniu niż określone w ustaleniach szczegółowych, z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy, jednakże jedynie w obrębie nieruchomości, na której były zlokalizowane;
- 6) dopuszcza się zachowanie w istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach, parametrów innych niż w ustaleniach szczegółowych, takich jak :
 - a) wysokość - w przypadkach przebudowy i rozbudowy,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych - w przypadkach przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
 - c) geometria dachu - w przypadkach przebudowy i rozbudowy;
- 7) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 8) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej intensywności zabudowy, z uwzględnieniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych na danej działce budowlanej nie może przekroczyć 50% całkowitej powierzchni zabudowy na takiej działce;
- 10) dopuszcza się, chyba, że określono inaczej, dowolne kształtowanie wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki;

- 11) wysokość altan nie może przekroczyć 4 m, a powierzchnia zabudowy - 25 m², przy czym, dopuszcza się nie więcej niż po jednym tego typu obiekcie na działkę budowlaną;
- 12) wysokość wiat nie może przekroczyć 4 m, a łączna powierzchnia zabudowy - 50 m², przy czym, dopuszcza się nie więcej niż po dwa tego typu obiekty na każde 0,10 ha powierzchni działki budowlanej;
- 13) dopuszcza się montaż znaków firmowych, szyldów i tablic informacyjnych, przy czym łączna powierzchnia liczona po ich obrysie zewnętrznym nie może przekraczać :
 - a) 5% powierzchni elewacji budynku, na której będą umieszczone,
 - b) 2 m² na działkę budowlaną - w przypadku ich umieszczenia poza budynkami.

§ 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 szczególnych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć prowadzonych lub lokalizowanych na terenie 4.Uz;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach szczególnych;
- 4) w przypadku lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne wymagają szczególnych warunków np. podwyższonego komfortu akustycznego, nakazuje się zastosowanie adekwatnych rozwiązań projektowych;
- 5) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu i pyłu PM10;
- 6) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych.

§ 5

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) na rysunku planu oznaczono budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu; jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, dla takich budynków obowiązuje :
 - a) nakaz prowadzenia prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu historycznej substancji obiektu,
 - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) nakaz zachowania liczby kondygnacji i geometrii dachów,
 - d) zakaz przebudowy elewacji frontowych, polegającej na likwidacji detalu architektonicznego, wprowadzeniu dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych oraz na zmianie ich pierwotnych wielkości,
 - e) nakaz zachowania tradycyjnych proporcji otworów i form opasek okiennych zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,

- f) zakaz pokrywania elewacji płytkami ceramicznymi lub innym materiałem dysharmonizującym,
 - g) dopuszcza się ocieplenie elewacji, przy czym obowiązuje nakaz odtworzenia detali architektonicznych i ceglanych elementów elewacji, a także utrzymanie charakterystycznych cech kompozycyjnych i proporcji budynku, w szczególności poprzez przedłużenie więźby dachowej;
 - h) nakaz stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej,
 - i) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany, nowa powinna nawiązywać kompozycją, proporcją, podziałem i dekoracją snycerską do oryginalnej; należy przywracać stolarkę na wzór oryginalnej, a w przypadku jej braku – analogicznie do oryginalnej stolarki zachowanej w innych budynkach lub na podstawie materiałów ikonograficznych,
 - j) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub stosowanie materiałów zgodnych z oryginalnymi wzorcami,
 - k) dopuszcza się dodatkowe doświetlanie poddaszy poprzez wprowadzenie okien połaciowych, przy czym :
 - łączna powierzchnia tych okien nie może być większa niż 10% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
 - rozmieszczenie okien musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,
 - l) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub paneli fotowoltaicznych na elewacjach i dachach;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską ogrodzenie nieruchomości Kilińskiego 1 przy granicy z działkami ewidencyjnymi nr 50 i 55/1 obręb 0012 - obowiązuje nakaz zachowania, a w przypadku konieczności jego wymiany - nakaz odtworzenia.

§ 6

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane i działki niesamodzielne, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych.
3. Dopuszcza się zmianę położenia granic działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mającą na celu polepszenie ich funkcjonalności, w tym między innymi zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków, poprawę kształtu lub dostępu komunikacyjnego.

§ 7

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

- 1) należy uwzględnić wszelkie ograniczenia, w szczególności dotyczące wysokości obiektów budowlanych, związane z funkcjonowaniem lądowiska dla helikopterów na terenie 4.Uz;

- 2) zakaz skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów mechanicznych lub lokalizacji myjni samochodowych;
- 3) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 4) zakaz umieszczania reklam, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku terenu 6.U i działki ewidencyjnej nr 52/3 obręb 0012 na terenie 1.MN/U dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków, z wyłączeniem budynków objętych ochroną konserwatorską, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 5% powierzchni wszystkich elewacji danego budynku;
- 6) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§ 8

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

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez teren drogi publicznej 10.KD-D i wewnętrznej 11.KDW oraz leżące poza planem drogi publiczne, w tym ulice : Kościuszki, Kilińskiego;
- 2) zapewnienie powiązań terenów dróg z ulicami położonymi poza obszarem objętym planem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów położonych przy granicy obszaru objętego planem poprzez dojścia lub też dodatkowo dojazdy, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych, z dróg przyległych, przebiegających poza obszarem objętym planem;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 4.Uz poprzez lądowisko dla helikopterów;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z ujęć własnych, jednakże wtedy, kiedy wymagają tego przepisy odrębne;
- 6) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, lub powierzchniowo;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych lub ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
- 11) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 12) dopuszcza się, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 13) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach;

- 14) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe :
 - a) na każdy lokal mieszkalny,
 - b) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług handlu,
 - c) na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni usług innych niż handel;
- 15) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 14, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe :
 - a) na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni usług handlu, w budynkach o powierzchni usług większej niż 400 m²,
 - b) na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług innych niż handel w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²;
- 16) warunek, o którym mowa w pkt 14 uważa się za spełniony w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na działkach położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor wykaże tytuł prawny.

§ 9

Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów -
- zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ III

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 11

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, garażowo-gospodarcze lub gospodarcze pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,

- c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu -
 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1, przy czym zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddasza budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 54/1 obręb 0012 (Kilińskiego 1), z wyłączeniem połaci tylnej,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c, obowiązują:
 - wysokość budynków, o których mowa w lit. a - do 12 m,
 - wysokość budynków, o których mowa w lit. b - do 4 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków, o których mowa w lit. a - do trzech,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków, o których mowa w lit. b - jedna,
 - geometria dachów budynków, o których mowa w lit. a - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,
 - geometria dachów budynków, o których mowa w lit. b - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - do 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 70% powierzchni działki ewidencyjnej nr 52/3 obręb 0012,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 1,5, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 2,1 - w przypadku działki ewidencyjnej nr 52/3 obręb 0012,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - co najmniej 10% powierzchni działki ewidencyjnej nr 52/3 obręb 0012,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy wspólnej granicy działki ewidencyjnej nr 57/17 obręb 0012 z terenem 4.Uz lub w odległości 1,5 m,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. b ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. k,
 - k) budynki, o których mowa w lit. b winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kilińskiego (poza granicami planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 4.Uz.

§ 12

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

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyka,
 - b) wysokość budynków - do 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym,

- e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kilińskiego (poza granicami planu).

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MW/U** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,0450 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu -
 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1, przy czym :
 - dopuszcza się przebudowę elewacji frontowej i tylnej w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 51/1 obręb 0012 (Kościuszki 44), polegającą na wprowadzeniu dodatkowych otworów okiennych lub drzwiowych lub zmianie ich wielkości, podporządkowanych osiom kompozycji danej elewacji,
 - dopuszcza się przebudowę elewacji frontowej w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej i elewacji tylnej budynku, zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 51/2 obręb 0012 (Kościuszki 46), polegającą na wprowadzeniu dodatkowych otworów okiennych lub drzwiowych lub zmianie ich wielkości, podporządkowanych osiom kompozycji danej elewacji,
 - zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddasza budynku, zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 51/1 obręb 0012 (Kościuszki 44), przy czym dopuszcza się lokalizację lukarn na zasadzie analogii do już istniejących,
 - zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddasza budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 51/2 obręb 0012 (Kościuszki 46), z wyłączeniem połaci tylnej,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c, obowiązują :
 - wysokość budynków, o których mowa w lit. a - do 15 m,
 - wysokość budynków garażowych - do 5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków, o których mowa w lit. a - od trzech do czterech,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych - jedna,
 - geometria dachów budynków, o których mowa w lit. a - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,

- geometria dachów budynków garażowych - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) budynki garażowe winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulic Kościuszki lub Kilińskiego (poza granicami planu).

§ 14

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.Uz** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi zdrowia;
- 2) zasady podziału geodezyjnego :
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni minimalnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,10 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki usługowe - budynki szpitali lub zakładów opieki medycznej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki infrastruktury technicznej pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) warunek, o którym mowa w lit. c nie dotyczy działek budowlanych przeznaczonych na potrzeby, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) wysokość budynków :
 - wysokość budynków usługowych - do 25 m, przy czym nie więcej niż 15 m w strefie 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - do 10 m - w przypadku budynków garażowych i infrastruktury technicznej,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych :
 - do sześciu, przy czym w strefie 10 m od obowiązującej linii zabudowy - od trzech do czterech - w przypadku budynków usługowych,
 - do trzech - w przypadku budynków garażowych i infrastruktury technicznej,

- g) geometria dachów :
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50° - w przypadku budynków lokalizowanych w strefie 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - h) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 4,2,
 - j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego :
 - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. m,
 - m) budynki garażowe winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna :
- a) dostęp do drogi publicznej - do ulic Kościuszki lub Kilińskiego (poza granicami planu), lub do terenu 10.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 11.KDW,
 - b) należy zapewnić dostęp do dróg publicznych dla terenów : 1.MN/U, 6.U.

§ 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.Uz** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi zdrowia;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,0450 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki usługowe - budynki szpitali lub zakładów opieki medycznej,
 - b) w budynkach, o których mowa w lit. a dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej takiego budynku,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - d) wysokość budynków :
 - wysokość budynków usługowych - do 25 m, przy czym nie więcej niż 15 m w strefie 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - do 10 m - w przypadku budynków garażowych i infrastruktury technicznej,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych :
 - do sześciu, przy czym w strefie 10 m od obowiązującej linii zabudowy - od trzech do czterech - w przypadku budynków usługowych,
 - do trzech - w przypadku budynków garażowych i infrastruktury technicznej,

- f) geometria dachów :
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków lokalizowanych w strefie 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - g) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 3,0,
 - i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - j) linie zabudowy obowiązujące - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. l,
 - l) budynki garażowe winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki (poza granicami planu).

§ 16

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.U** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, garażowo-gospodarcze lub gospodarcze pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
 - c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu -
 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1, przy czym zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddasza,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c, obowiązują :
 - wysokość budynków usługowych - do 12 m,
 - wysokość budynków garażowych - do 5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych - od dwóch do trzech,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych - jedna,
 - geometria dachów budynków usługowych - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° ,
 - geometria dachów budynków garażowych - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy obowiązujące - zgodnie z rysunkiem planu,

- i) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) budynki garażowe winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii zabudowy obowiązującej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki (poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren 4.Uz lub 7.MW.

§ 17

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.MW** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne do ośmiu lokali mieszkalnych,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, garażowo-gospodarcze lub gospodarcze pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
 - c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu -
 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1, przy czym :
 - dopuszcza się przebudowę elewacji tylnej budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 61 obręb 0012 (Lelewela 9), polegającą na wprowadzeniu dodatkowych otworów okiennych lub zmianie ich wielkości, podporządkowanych osiom kompozycji danej elewacji,
 - zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddaszy budynków, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - zakazuje się dodatkowego doświetlenia poddasza budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 58/2 obręb 0012 (Kościuszki 32) od strony ulic Kościuszki i Lelewela,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c, obowiązują :
 - wysokość budynków mieszkalnych - do 12 m,
 - wysokość budynków, o których mowa w lit. b - do 4 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych - do trzech,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków, o których mowa w lit. b - jedna,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
 - geometria dachów budynków, o których mowa w lit. b – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,35,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące - zgodnie z rysunkiem planu,

- i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) budynki, o których mowa w lit. b winny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna :
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 10.KD-D lub do ulicy Kościuszki (poza granicami planu),
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki (poza granicami planu) dla działek ewidencyjnych nr : 57/1, 58/1 obręb 0012 na terenie 6.U, poprzez działkę ewidencyjną nr 58/2 obręb 0012.

§ 18

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MN/Uz** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa - usługi zdrowia;
- 2) zasady podziału geodezyjnego :
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,07 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,10 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe - budynki szpitali lub zakładów opieki medycznej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, garażowo-gospodarcze lub gospodarcze pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby parkingu do czasu jego zabudowy zgodnie z przeznaczeniem,
 - e) wysokość budynków :
 - do 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych :
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) geometria dachów :
 - 30°-50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

- h) powierzchnia zabudowy :
 - do 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% - w przypadku działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy :
 - 0,75, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 1,0 - w przypadku działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego :
 - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b i c ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 10.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 11.KDW.

§ 19

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.U** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki usługowe - budynki szpitali lub zakładów opieki medycznej, domy opieki społecznej,
 - b) wysokość budynków - do 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30%,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 10.KD-D.

§ 20

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna nie mniejsza niż 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się;

- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Kościuszki (poza granicami planu) i z terenem 11.KDW.

§ 21

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.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 7 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenem 10.KD-D.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale II i III, 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 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 23

W granicach planu traci moc uchwała Nr XXI/168/2012 Rady Miasta Szczecinek z dnia 6 lutego 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kilińskiego” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 583), zmieniona uchwałą Nr XLVIII/442/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 12 maja 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa I” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2189).

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 25

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Katarzyna Dudź