

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA SZCZECINEK**

z dnia ..... 2016 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku.**

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

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą Nr V/39/2015 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek” (Uchwała Nr VIII/64/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 marca 2011 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru o powierzchni 12,9 ha objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku, opracowany w skali 1 :1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek” w skali 1 : 10000, stanowiący załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2**

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym powierzchnia lokalu użytkowego zawiera się w przedziale od 30% do 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **zespole garaży** – należy przez to rozumieć połączone ze sobą ścianami bocznymi co najmniej 3 garaże jednostanowiskowe dla samochodów osobowych, posiadające jednakową wysokość i kąt nachylenia połaci dachowych lub jeden budynek stanowiący garaż wielostanowiskowy.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 22MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **2MW, 11MW i 12MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **10MW/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **21U/MN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych, oznaczone symbolami **13UT i 14UT**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **23ZP**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem **1G**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 9) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem lit. b i pkt 3 lit. a-e,
  - b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych i zespołów garaży w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy oraz od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem,
  - c) krycie dachów budynków mieszkalnych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- d) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla stykających się ze sobą budynków pomocniczych lub zespołów garaży lokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - b) ogrodzeń w sposób uniemożliwiający przejście lub przejazd ścieżką rowerową lub ciągiem pieszo-rowerowym, wskazanym na rysunku planu,
  - c) urządzeń reklamowych:
    - wolno stojących, z wyjątkiem terenu **KD-D**,
    - w strefie oddziaływania skrzyżowań w ciągu drogi krajowej nr 20 (ul. Szczecińskiej), zlokalizowanej poza planem,
    - wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
  - d) blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
- a) wycofanie nie więcej niż 40% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
  - b) wysunięcie:
    - części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linię zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linię zabudowy w granicach danego terenu,
  - c) lokalizację budynków pomocniczych lub zespołów garaży w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, z uwzględnieniem pkt 1 lit. d,
  - d) na terenach **MN** z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, lokalizację drugiego budynku mieszkalnego w głębi działki budowlanej,
  - e) zachowanie i przebudowę budynków lub ich części zlokalizowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - g) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
  - h) zachowanie obiektów i lokali usługowych z możliwością zmiany branży usługowej,
  - i) lokalizację obiektów małej architektury,
  - j) lokalizację tablic reklamowych, wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c tiret drugie i trzecie,
  - k) lokalizację szyldów lub tablic informacyjnych,
  - l) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - m) przebudowę istniejących zjazdów.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniającej obniżenie emisji benzo(a)piranu oraz pyłu PM10,
  - c) na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 22MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) na terenach: **2MW, 11MW i 12MW** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - e) na terenach **10MW/U i 21U/MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkalno-usługowych;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a,
  - b) lokalizacji warsztatów lub myjni samochodowych,
  - c) stosowania w nowych budynkach kotłów, pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”,
  - b) stosowanie w celach grzewczych: kotłowni gazowych, ogrzewania elektrycznego, kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych lub pomp ciepła,
  - c) wymianę istniejących źródeł ciepła w postaci niskowydajnych i nieekologicznych kotłów węglowych centralnego ogrzewania na nowe ekologiczne i wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla budynków o wartościach zabytkowych, chronionych planem miejscowym, oznaczonych na rysunku planu, ochronę poprzez:
- a) zakaz nadbudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) dla budynków na terenach: **5MN, 6MN, 10MW/U, 11MW, 15MN i 20MN** dopuszczenie rozbudowy w głąb działki budowlanej, nawiązującej stylem do istniejącego budynku, przy czym wysokość rozbudowy nie większą od istniejącego budynku o wartościach zabytkowych,
  - c) zachowanie liczby kondygnacji,
  - d) zachowanie formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego,
  - e) zakaz zmian układu kompozycyjnego elewacji, przy czym w przypadku budynków na terenach: **6MN, 15MN i 20MN** jedynie elewacji od strony ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem, z uwzględnieniem lit. b,
  - f) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych oraz form opasek okiennych zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku, przy czym w przypadku budynków na terenach: **6MN, 15MN i 20MN** jedynie na elewacjach od strony ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem,

- g) z wyjątkiem budynków na terenach **5MN** i **11MN**, dopuszczenie zewnętrznego ocieplania elewacji, pod warunkiem odtworzenia formy i kompozycji detali architektonicznych,
  - h) zachowanie form detali architektonicznych, z uwzględnieniem lit. g,
  - i) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w budynku na terenie **11MN**, a w przypadku konieczności jej wymiany nawiązanie: kompozycją, proporcją, podziałem i kolorem do oryginalnej,
  - j) zastosowanie kolorystyki ram okiennych, nawiązującej do historycznej kolorystyki stolarki okiennej,
  - k) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych, szyldów lub tablic informacyjnych na elewacjach, w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, w szczególności: okna, balustrady, gzymsy, zwieńczenia, kompozycje sztukatorskie oraz połącze dachowe,
  - l) dopuszczenie doświetlenia poddaszy:
    - na terenie **2MW** poprzez symetryczne do istniejącego okno połaciowe we wschodniej i zachodniej połaci dachowej,
    - na terenie: **5MN, 11MW, 15MN i 20MN** poprzez lukarny lub okna połaciowe w zachodniej połaci dachowej,
    - na terenie **6MN** poprzez okna połaciowe,
    - na terenie **10MW/U** dla budynku nr 16 poprzez okna połaciowe w południowej połaci dachowej, a dla budynku nr 18 poprzez okna połaciowe w zachodniej połaci dachowej lub poprzez symetryczne do istniejącego okno połaciowe we wschodniej połaci dachowej,
  - m) w przypadku konieczności rozbiórki, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie jednego egzemplarza organowi do spraw ochrony zabytków;
- 2) na terenie **23ZP** zachowanie i ochronę Wieży Przemysława, oznaczonej na rysunku planu, poprzez:
- a) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
  - b) zachowanie historycznych kształtów i podziałów otworów budowli,
  - c) dopuszczenie adaptacji na funkcje turystyczne, w tym na wieżę widokową,
  - d) zakaz tynkowania.

## § 7

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jez. Trzesiecko, zlokalizowanego poza planem, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. b;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie terenu **23ZP** zgodnie z § 31;
- 4) zagospodarowanie terenu **KD-D** zgodnie z § 33.

## § 8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) ochronę i zagospodarowanie obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, którego granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zachowanie i ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, pomnika przyrody – dębu szypułkowego, wskazanego na rysunku planu na terenie **23ZP**.

## § 9

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Zasady podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych, przy czym niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się:
  - 1) na terenach: **MW**, **MW/U**, **U/MN** i **UT** mniejszą powierzchnię działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż lub dojazdów;
  - 2) łączenie działek geodezyjnych lub budowlanych w ramach danego terenu;
  - 3) korekty granic istniejących działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu zamiany działek oraz poprawę ich funkcjonalności.

## § 10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustalenia zawarte zostały w poszczególnych paragrafach niniejszej uchwały.

## § 11

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

- 1) dostęp do dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dla terenu **KD-D** – ulicę klasy dojazdowej;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Szczecińską;
- 4) na terenach **KD-D** i **KDW** dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 5) uwzględnienie wymagań i parametrów dla dojazdów lub dróg pożarowych pod względem dostępności dla służb ratowniczych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) kierunek przebiegu ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego, wskazany na rysunku planu;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - b) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz dodatkowe 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 mieszkań,
  - c) 1 stanowisko na każdy 1 pokój hotelowy w obiektach świadczących usługi hotelarskie oraz dodatkowe 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt świadczący usługi hotelarskie lub na ośrodek wypoczynkowy,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym 10% stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko na obiekt handlowy,

- e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c-d, w tym 10% stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko na obiekt usługowy.

## § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
  - b) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
  - c) uwzględnienie wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
  - d) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na terenie,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **23ZP** do gruntu;
  - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - h) zapatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
  - i) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. b-c;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
  - b) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - c) przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się:
  - a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dowolne kształtowanie parametrów infrastruktury technicznej.

## § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu realizacji ustaleń planu, na terenach **13UT** i **14UT** dopuszcza się lokalizację naziemnego parkingu.

## § 14

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 2

### Ustalenia szczegółowe

## § 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się:

- 1) lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość zabudowy do 3 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 8) dostęp do przyległej drogi poza planem.

### § 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych lub zespołu garaży;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m,
  - b) dla budynku pomocniczego lub zespołu garaży do 3,5 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego lub zespołu garaży do 12°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp do przyległych dróg, zlokalizowanych poza planem;
- 10) dla budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

### § 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN** i **4MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących, z dopuszczeniem zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących segmentów budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na każdym terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym równy dla obu segmentów bliźniaka;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem.



## § 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem;
- 11) dla budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

## § 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN** i **7MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na każdym terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem;
- 11) dla budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

## § 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem, w tym poprzez drogę **KDW**.

## § 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku pomocniczego;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem przez drogę **KDW**.

## § 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wyłącznie w formie zespołów garaży,
  - b) usług w parterach lub w kondygnacji podziemnej budynków;

- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 12 m,
  - b) dla zespołu garaży do 3,5 m;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 35° do 50°,
  - b) dla zespołu garaży do 12°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem przez drogę **KDW** lub istniejącym zjazdem bezpośrednio do ul. Szczecińskiej, przy czym w przypadku lokalizacji usług dostęp do nich wyłącznie przez drogę **KDW**;
- 11) dla budynków o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

### § 23

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MW** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 14 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 6) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 35° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp istniejącym zjazdem do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem;
- 10) dla budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

### § 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MW** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wyłącznie w formie zespołów garaży,

- b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 12 m,
  - b) dla zespołu garaży do 3,5 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dowolną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 9) dostęp do drogi **KD-D** lub wyłącznie istniejącymi zjazdami do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem.

## **§ 25**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13UT** i **14UT** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej – usług turystycznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - b) tymczasowych obiektów handlowo–usługowych na czas trwania imprez,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) dla hotelu – do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 16 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 35° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp do drogi **KD-D**.

## **§ 26**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 12 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:

- a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 50°,
- b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp istniejącym zjazdem do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem;
- 11) dla budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

## § 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16MN**, **17MN**, **18MN** i **19MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na każdym terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp istniejącymi zjazdami do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem.

## § 28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenie;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 12 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp istniejącym zjazdem do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem;

- 11) dla budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1.

### § 29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21U/MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) usługowych,
  - c) mieszkalno-usługowych,
  - d) pomocniczych;
- 2) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków na działce budowlanej;
- 3) dowolne kształtowanie proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp istniejącymi zjazdami do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem.

### § 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
  - b) dla budynku pomocniczego do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;
- 10) dostęp istniejącymi zjazdami do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem.

### § 31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie parku;
- 2) lokalizację ogólnodostępnej ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego na kierunku, wskazanym na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli sportowo-rekreacyjnych,
  - b) urządzeń lub obiektów budowlanych służących ochronie przyrody,
  - c) pomostów,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) ciągów pieszych i rowerowych, innych niż ustalony w pkt 2;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 5) ochronę i zachowanie zadrzewień nadwodnych, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 6) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej;
- 7) dostęp do drogi **KD-D** lub do ul. Szczecińskiej, zlokalizowanej poza planem przez drogę **KDW**;
- 8) zapewnienie dostępu do Jez. Trzesiecko, zlokalizowanego poza planem;
- 9) zachowanie i ochronę Wieży Przemysława, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2.

### § 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni lub jezdni i chodnika;
- 2) szerokość jezdni lub pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni i chodnika lub pieszo-jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. c tiret drugie i trzecie,
  - b) słupów ogłoszeniowych,
  - c) miejsc postojowych.

## Rozdział 3

### Ustalenia końcowe

### § 34

W granicach planu traci moc uchwała Nr XLII/384/06 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „SZCZECIŃSKA” w Szczecinku (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r., poz. 3057).

**§ 35**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

**§ 36**

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