

Uchwała Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 2023 roku

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIX/528/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, obejmujący obszar o powierzchni 0,06 ha, który stanowi działka ewidencyjna nr 764/2 obręb 0013 i część działki ewidencyjnej nr 764/1 obręb 0013, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 500.

2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 5.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;

- 4) odcinek granicy działki budowlanej, przy której nakazuje się lokalizację budynku;
- 5) miejsce lokalizacji dominanty architektonicznej.

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

ROZDZIAŁ 2

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,05 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,005 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 4 lit. c,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki niesamodzielnej, rozumianej jako działka gruntu przeznaczona do wspólnego zagospodarowania z dwiema lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywana między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojazdów lub dojazdów;
- 3) ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:
 - a) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
 - parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek budowlanych, określonych w pkt 2,
 - minimalnej szerokości frontu działki - 10 m lub mniejszej - w przypadkach działek przeznaczonych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w pkt 4 lit. c,
 - wartości kąta zawartego pomiędzy frontem działki a jej boczną granicą, mieszczącej się w przedziale 60° - 120°;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny albo budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi, albo budynek usługowy,
 - b) dopuszcza się stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, albo służące obsłudze innych terenów: obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej,
 - c) 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 możliwe jest kształtowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

d) wysokość budynków:

- do 16 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
- do 20 m - w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej, określonym na rysunku planu,
- do 3 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

e) liczba kondygnacji nadziemnych:

- od trzech do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
- do pięciu - w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej, określonym na rysunku planu,
- jedna - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

f) geometria dachów budynków:

- dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 20° - 55° , przy czym dopuszcza się dach jednospadowy w części oficynowej - w przypadku budynków o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

g) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć dominant architektonicznych, a także obiektów, o których mowa w lit. b i c,

h) powierzchnia zabudowy:

- do 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,

i) maksymalna intensywność zabudowy:

- 3,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

j) minimalna intensywność zabudowy:

- 0,75, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

k) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,

l) obowiązujące linie zabudowy - rozumiane jako linie wyznaczające ściśle określoną odległość budynku, o którym mowa w lit. a od linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- dopuszcza się lokalizację części budynku w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 10% długości danej elewacji,
- przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m,

m) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej oraz obiektów, o których mowa w lit. c, będących budynkami, w odległości większej niż wskazują na to obowiązujące linie zabudowy,

n) nakaz lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - na odcinku wskazanym na rysunku planu,

o) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. n,

- p) dopuszcza się stosowanie warunków zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10;
- 6) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu hurtowego,
 - altan i wiat,
 - stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów,
 - stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego,
 - b) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami,
 - c) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób realizacji,
 - d) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na ścianach zewnętrznych budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a od strony terenów dróg publicznych, a także innych urządzeń i elementów technicznych, takich jak przewody wentylacyjne, spalinowe, kable itp.,
 - e) obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) ograniczenia, o których mowa w lit. e i pkt 4 lit. b, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - g) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 8) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - dostęp do dróg publicznych poprzez dojścia - do ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Armii Krajowej (położonych poza granicami planu),
 - dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy - do ulicy Armii Krajowej (położonej poza granicami planu),
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej,

- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia; dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, których montaż dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków;
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczych albo ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
- h) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb,
- i) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, jak i dowolne kształtowanie jej parametrów, a także budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi,
- j) na potrzeby budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takiego budynku, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych, usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
- na każde rozpoczęte dwa lokale mieszkalne,
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,
- k) na potrzeby budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w lit. j, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe:
- na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług w budynku o powierzchni usług większej niż 300 m²,
 - na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych;
- l) stanowiska postojowe, o których mowa w lit. k, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości,
- m) dopuszcza się:
- sytuowanie stanowisk postojowych w budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, z uwzględnieniem lit. n,
 - na działce budowlanej poza budynkiem lub na działce niesamodzielnej,
- n) miejsca postojowe w budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- o) uważa się za spełnione warunki określone w lit. j w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych działkach, do których inwestor wykaże tytuł prawny, położonych poza granicami planu, w odległości nie większej niż 250 m;
- 9) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawki procentowej do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 5. W granicach planu traci moc uchwała Nr X/82/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-1” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 4494).

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

/-/ Katarzyna Dudź