

Uchwała Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 2024 roku

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXIV/584/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr LXVIII/637/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 grudnia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony pomiędzy: ulicą Parkową, ulicą Ordona, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 66/9 obręb 0012, zachodnią granicą działek ewidencyjnych nr: 290/3 i 290/4 obręb 0013, południową granicą działek ewidencyjnych nr: 291 i 292 obręb 0013, ulicami: Lelewela, Kościuszki, Jana Pawła II oraz Bohaterów Warszawy, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług, garaży, drogi zbiorczej, dróg lokalnych, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej 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;
- 5) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 5.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW o powierzchni odpowiednio: 0,34 ha, 0,60 ha, 0,30 ha, 0,11 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW, o powierzchni 0,33 ha;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, o powierzchni odpowiednio: 0,19 ha, 0,34 ha, 0,52 ha, 0,13 ha, 0,19 ha, 0,19 ha, 0,10 ha, 0,29 ha, 0,46 ha;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U, o powierzchni 0,06 ha;
- 5) usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, o powierzchni odpowiednio: 0,91 ha, 0,02 ha, 0,31 ha, 0,60 ha, 0,65 ha;
- 6) garaży, oznaczony symbolem KOG, o powierzchni 0,11 ha;
- 7) drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, o powierzchni 0,02 ha;
- 8) dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, o powierzchni odpowiednio: 0,60 ha, 0,15 ha;
- 9) drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD, o powierzchni 0,09 ha;
- 10) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, o powierzchni odpowiednio: 0,14 ha, 0,08 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) obowiązującej linii zabudowy - 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 40% długości przyległej elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację pierwszej kondygnacji nadziemnej i kondygnacji niższych w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy,
 - c) przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, w tym kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne o wysięgu nie większym niż 1,0 m;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, altan od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy obiekty infrastruktury technicznej oraz takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, w tym kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne o wysięgu nie większym niż 1,5 m;

3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, budynek posiadający:

a) jeden lokal mieszkalny i powierzchnię usług większą niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku – w przypadku budynku lokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem MN-U;

b) co najmniej dwa lokale mieszkalne i lokal usługowy – w przypadku budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem MW-U;

4) istniejących: budynkach, obiektach, zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu;

5) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1.

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: altany, wiaty stanowiące zadaszania stanowisk postojowych, obiekty infrastruktury technicznej inne niż budynki, 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;

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 możliwe jest 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 tę linię, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć altan, wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych, obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) łączna powierzchnia połączy dachu danego budynku nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej o największej powierzchni - w przypadku dachów o nachyleniu połączy pod kątem większym od 20°;
- 8) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 9) dopuszcza się lokalizację altan lub wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym nie więcej niż po jednym tego typu obiekcie na działkę budowlaną;
- 10) w przypadku zaistnienia nakazu lokalizacji budynku przy dwóch lub większej liczbie granic działek budowlanych, nakaz ten, w przypadku części oficynowej dotyczy jedynie jednej z tych granic;
- 11) jeżeli na działce budowlanej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy w postaci linii łamanej, obowiązek lokalizacji budynku przy tej linii dotyczy wszystkich jej odcinków, z uwzględnieniem pkt 12;
- 12) jeżeli na działce budowlanej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, a linia obowiązująca nie składa się z odcinków sąsiadujących ze sobą, to obowiązek lokalizacji budynku dotyczy jednego z jej odcinków;
- 13) w przypadku lokalizacji drugiego lub kolejnego budynku na działce budowlanej, innego niż wymienione w pkt 14, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 14) wiaty stanowiące zadaszenia stanowisk postojowych, a także budynki: garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, o ile dopuszczono ich lokalizację, należy sytuować na tyłach działek budowlanych - w odległości większej niż 5 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, bez względu na typ linii zabudowy;
- 15) dopuszcza się stosowanie warunków zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, będących wynikiem realizacji wymogów, o których mowa w § 8 pkt 13-15;
- 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 wielorodzinną - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U),

- c) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U),
- d) pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - teren 1U;
- 3) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10;
- 4) na rysunku planu oznaczono fragment obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, powołanego w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, na którym obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustalenia w zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenów na nowo wydzielane działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych; jeżeli takich zasad nie określono - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych należy utożsamiać z powierzchnią danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych albo o powierzchni mniejszej 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;
- 4) dopuszcza się korekty położenia granic działek niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, w celu poprawy ich zabudowy lub zagospodarowania.

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 scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
 - a) parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - mniejszej niż określona w tiret pierwsze w przypadkach 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 lub komunikacji drogowej wewnętrznej a krawędzią drogi, mieszczącej się w przedziale 60° - 120°.

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, dla której wprowadza się:

- a) nakaz zachowania historycznego układu ulic z uwzględnieniem przebiegu, dawnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz zachowania historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu zabudowy, przy czym wysokość elewacji frontowej budynku lub jego części lokalizowanej bezpośrednio przy budynku objętym ochroną konserwatorską, nie może różnić się o więcej niż 1,0 m od elewacji frontowej budynku objętego ochroną konserwatorską,
 - c) nakaz nawiązywania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej oraz przekształcanie albo likwidacja obiektów i elementów dysharmonizujących,
 - d) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych budynków, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych blaszanych lub wykonanych z innych materiałów dysharmonizujących,
 - e) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej wyłącznie we wnętrzach kwartałów zabudowy;
- 2) na rysunku planu oznaczono budynki objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów odrębnych:
- a) budynek Sądu Rejonowego przy ul. Bohaterów Warszawy 42 - nr rej. A-1234 z dnia 6 maja 2014 r.,
 - b) budynek Poczty Polskiej wraz z bramą wjazdową przy ul. Bohaterów Warszawy 36 - nr rej. A-1257 z dnia 11 sierpnia 2014 r.;
- 3) na rysunku planu oznaczono budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których, z zastrzeżeniem pkt 4, wprowadza się:
- a) zakaz nadbudowy,
 - b) nakaz zachowania wysokości, liczby kondygnacji, geometrii dachów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) możliwość kształtowania wysokości budynków w tolerancji do 0,25 m w przypadkach wymiany dachów lub robót polegających na zmianie pokrycia dachów, dopuszcza się przy tym zmianę wysokości ścianek kolankowych w tolerancji do 0,25 m oraz zmianę geometrii dachów wynikłą z podjęcia powyższych działań,
 - d) zakaz przebudowy elewacji frontowych i elewacji od strony terenów dróg publicznych, polegającej na wprowadzeniu dodatkowych balkonów, otworów okiennych i drzwiowych oraz na zmianie ich pierwotnych wielkości i proporcji,
 - e) nakaz zachowania detali architektonicznych albo ich odtworzenia między innymi w przypadkach dopuszczenia zewnętrznego ocieplenia,
 - f) zakaz tynkowania, a także przesłaniania lub ocieplania kamiennych lub ceglanych cokołów,
 - g) nakaz zachowania drewnianych konstrukcji ganków, zaś w przypadku konieczności ich wymiany - nakaz ich odtworzenia w kompozycji, proporcji, materiale i dekoracji,
 - h) zakaz tynkowania, a także przesłaniania ceglanych i drewnianych części elewacji i konstrukcji dachu,
 - i) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub stosowanie materiałów zgodnych z oryginalnymi wzorcami,
 - j) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w podziałach i detalu,
 - k) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych od strony terenów dróg publicznych, a także innych urządzeń i elementów technicznych, takich jak: klimatyzatory, przewody wentylacyjne, spalinowe, kable itp.;

4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:

a) rozbudowę, przy czym część rozbudowywana:

- winna być lokalizowana na tyłach budynku rozbudowywanego, chyba że określono inaczej,
- nie może przekraczać wysokości budynku rozbudowywanego,

b) ocieplenie,

c) doświetlenie poddaszy, poprzez stosowanie okien połaciowych, świetlików albo lukarn, przy czym:

- obowiązuje jedna forma doświetleń w ramach jednej połaci dachu,
- rozmieszczenie doświetleń musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,
- łączna powierzchnia doświetleń nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą rozmieszczone,
- wysokość lukarn liczona od przyległej połaci dachu nie może być większa niż 1,0 m, a jej szerokość - nie większa niż 1,5 m, z zastrzeżeniem tiret piąte,
- wielkość lukarn winna być dostosowana do istniejących na danej połaci dachu,

b) przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej poprzez wprowadzanie otworów drzwiowych, witryn, w nawiązaniu do kształtu i rytmu otworów okiennych wyższych kondygnacji oraz z zachowaniem obowiązującego stylu architektonicznego - w przypadku lokalizacji usług;

5) w przypadku stwierdzenia konieczności rozbiórki budynków objętych ochroną konserwatorską, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego budynku, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu i przekazanie jednego egzemplarza właściwemu organowi do spraw ochrony zabytków.

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
- b) usług handlu hurtowego,
- c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,
- d) stacji paliw gazu płynnego,
- e) budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
- f) napowietrznych linii elektroenergetycznych;

2) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;

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) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej, niewydzielone planem drogi rowerowe i ciągi piesze, dojazdy oraz poprzez inne drogi, położone poza granicami obszaru objętego planem;

2) zapewnienie powiązań terenów dróg z drogami położonymi poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów poprzez:

a) dojścia,

b) dojazdy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

5) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;

6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, przy czym dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych;

8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;

9) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;

10) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;

11) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;

12) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach;

13) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, 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 w dniu uchwalenia planu powierzchni usług, a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania tego typu budynków, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:

a) na lokal mieszkalny,

b) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług handlu,

c) na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni usług innych niż te, o których mowa w lit. b i d,

d) na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług zdrowia i opieki społecznej;

14) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 13, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²;

15) na potrzeby nieruchomości wykorzystywanych na cele usługowe, które nie wymagają budynków, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 0,02 ha powierzchni działki budowlanej;

16) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych w budynkach, na terenie działek budowlanych poza budynkami lub na innych terenach, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych;

17) miejsca postojowe w budynkach należy lokalizować w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;

18) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 14, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości.

§ 9. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 10. Przeznacza się na cel publiczny tereny, o których mowa w § 1 ust. 5 pkt 7-9.

§ 11. 1. 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 z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Miasta Szczecinek ich stan prawny wyklucza możliwość naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 3

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,

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 budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 4 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,

- ocieplanie,

- doświetlenie poddasza w sposób dowolny w tylnej połaci dachu,

d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 5 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie wyłącznie tylnej elewacji,
- doświetlenie poddasza w sposób dowolny w tylnej połaci dachu,

e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 6 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie,
- doświetlenie poddasza w sposób dowolny,

f) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 7 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie,
- doświetlenie poddasza w sposób dowolny,

g) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 8 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie wyłącznie tylnej elewacji,
- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn od strony drogi publicznej i w sposób dowolny w tylnej połaci dachu,

h) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 9 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie,
- doświetlenie poddasza w sposób dowolny,

i) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 10 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie,
- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn od strony drogi publicznej i w sposób dowolny w tylnej połaci dachu,

j) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - i, obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- k) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- l) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,80,
 - minimalna - 0,20,
- m) maksymalna intensywność zabudowy - 2,40,
- n) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- o) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- p) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - co najmniej na 20% ich długości,
- q) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- r) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
 - a) do terenu 2KDL,
 - b) do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren 2U.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - 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 budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Bohaterów Warszawy 50 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn,
 - przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Kościuszki 8 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych,
 - przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,

e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Kościuszki 10 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych,
- przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,

f) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 17 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,
- ocieplanie,
- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn lub okien połaciowych,

g) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - f, obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,

i) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,80,
- minimalna - 0,60,

j) maksymalna intensywność zabudowy - 2,40,

k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

l) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

m) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy:

- wspólnych granicach działek budowlanych przyległych do ulic: Bohaterów Warszawy, Kościuszki - co najmniej na 20% ich długości,
- wspólnych granicach z terenami: 4MW-U, 7MW-U - co najmniej na 20% ich długości,

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

o) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

a) do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu),

b) do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez tereny: 1KR, KOG, 2KR.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - 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 budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Bohaterów Warszawy 44 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - d) dla budynków innych niż wymieniony w lit. c, obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,40,
 - minimalna - 0,60,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%,
 - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnych granicach działki budowlanej przyległej do ulicy Bohaterów Warszawy z terenami: 7MW-U, 5U - co najmniej na 20% ich długości,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
 - a) do ulicy Bohaterów Warszawy (położonej poza granicami planu),
 - b) do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren 2KR.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - 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 budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Bohaterów Warszawy 34 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn od strony drogi publicznej i w sposób dowolny w drugiej połaci dachu,
 - przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Parkowej 4 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu, położone przy ulicy Parkowej 5 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych,
 - f) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - e, obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - od dwóch do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,80,
 - minimalna - 0,40,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 2,40,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

l) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnych granicach działek budowlanych - co najmniej na 20% ich długości,

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

n) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

a) do terenu KDD,

b) do ulicy Bohaterów Warszawy (położonej poza granicami planu).

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,06 ha,

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

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) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 26 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,

- ocieplanie,

- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych,

d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 27 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się ocieplanie,

e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jasnej 1 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3,

f) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - e, obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- maksymalna wysokość zabudowy - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- liczba kondygnacji nadziemnych – do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,

h) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,60,
 - minimalna - 0,20,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - k) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 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,
 - m) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - n) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDL.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) 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, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Kościuszki 30 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3,
 - d) dla budynków innych niż wymieniony w lit. c, obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - od dwóch do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,00,
 - minimalna - 0,20,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,40,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków na działce budowlanej, z wyłączeniem budynków, o których mowa w lit. b,

m) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 4 pkt 4;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki lub Lelewela (położonych poza granicami planu).

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;

2) 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 w zabudowie szeregowej, budynki garażowe wielostanowiskowe, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,

c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Kościuszki 28 - wyłącznie jego ścianę frontową - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3,

d) dla budynków innych niż wymieniony w lit. c, obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- liczba kondygnacji nadziemnych - od dwóch do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,

f) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,80,

- minimalna - 0,20,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 2,40,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

j) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 4 pkt 4;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu).

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

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 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, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Kościuszki 20 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn,
 - d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Kościuszki 22 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn lub okien połaciowych,
 - rozbiórkę łącznika pomiędzy budynkami położonymi przy ulicy Kościuszki 22 i Kościuszki 20,
 - e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jasnej 3 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza w sposób dowolny,
 - f) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - e, obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do pięciu, przy czym czwarta i piąta kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,50,
 - minimalna - 0,60,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - k) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 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,
 - m) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- a) do terenu 1KDL,
- b) do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu).

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) 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, podziemny budynek garażowy wielostanowiskowy, usytuowany pod powierzchnią terenu, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 19 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech, przy czym czwarta kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,00,
 - minimalna - 0,60,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 2,50,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków przy wspólnych granicach działek budowlanych - co najmniej na 20% ich długości,
 - l) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL - pośrednio poprzez teren 1KR.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW-U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 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, podziemny budynek garażowy wielostanowiskowy, usytuowany pod powierzchnią terenu, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 19 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech, przy czym czwarta kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,

- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,00,
 - minimalna - 0,60,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 2,50,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnych granicach działek budowlanych - co najmniej na 20% ich długości, z wyłączeniem wspólnej granicy z terenem MN-U,
 - l) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL - pośrednio poprzez teren 1KR,
 - b) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych na terenie 1KR.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW-U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 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, położone przy ulicy Ordona 16 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się ich ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 18 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn na tylnej połaci,
 - e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 19 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn na tylnej połaci,
 - przebudowę otworów okiennych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- f) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - e, obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- liczba kondygnacji nadziemnych - trzy, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,50,
 - minimalna - 0,60,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,60,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - k) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m,
 - m) zakaz lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,
 - n) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez tereny: 1KR, KOG, 2KR.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW-U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny albo budynek mieszkalno-usługowy, budynek usługowy,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - od trzech do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,80,
 - minimalna - 0,60,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 3,50,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnych granicach z terenami: 2MW, 3MW - co najmniej na 20% ich długości,
 - l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - m) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren 2KR.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW-U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 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 budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 13 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się jego ocieplanie,
 - d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 14 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się jego ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 15 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się jego ocieplanie,
 - f) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - e, obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

h) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,20,

- minimalna - 0,20,

i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,60,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

k) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

m) zakaz lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,

n) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 2KR.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MW-U:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,07 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 budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 9 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,

- ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,

- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych,

d) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 10 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę,

- ocieplanie tylnej elewacji,

e) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 11 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się jego ocieplanie,

f) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Ordona 12 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się jego ocieplanie,

g) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane na rysunku planu, położone przy ulicy Parkowej 3 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- rozbudowę - również z boku,
- ocieplanie,

h) dla budynków innych niż wymienione w lit. c - g, obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- liczba kondygnacji nadziemnych - trzy, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

h) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,50,
- minimalna - 0,60,

i) maksymalna intensywność zabudowy - 2,00,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

l) 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,

m) zakaz lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,

n) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- a) do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu),
- b) do terenu KDD.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny albo budynek mieszkalno-usługowy, albo budynek usługowy;

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynek garażowy albo gospodarczy, albo garażowo-gospodarczy, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,

c) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wskazany na rysunku planu, położony przy ulicy Jeziornej 13a - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się:

- ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
- doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych,

d) dla budynków innych niż wymieniony w lit. c, obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

f) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,80,
- minimalna - 0,20,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

i) obowiązujące linie zabudowy - 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,

k) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

1) przeznaczenie - usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,20 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 usługowe,

b) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 19 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

e) liczba kondygnacji nadziemnych:

- do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- f) geometria dachów - dowolne,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - 2,40, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,60 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - 0,60, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- j) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 3,00, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,60 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 10%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- m) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 4 pkt 4;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
 - a) do terenu 1KDL,
 - b) do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu).

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie - usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,01 ha,
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 3,00,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 4,00,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - i) obowiązujące linie zabudowy - 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,

k) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu),

b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kościuszki (położonej poza granicami planu) dla terenu 1MW.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

1) przeznaczenie - usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 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 usługowe,

b) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,

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

e) liczba kondygnacji nadziemnych:

- trzy, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- jedna - w przypadku budynków innych niż wymienione w lit. a,

f) geometria dachów:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków innych niż wymienione w lit. a,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 75% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,20,

- minimalna - 0,40,

i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,60,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 30%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

k) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

l) 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,
m) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- a) do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 1KR,
- b) do terenu 2KDL.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:

1) przeznaczenie - usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,50 ha;

b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,02 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe,

b) dopuszcza się:

- budynki przemysłowe związane z istniejącym zakładem karnym,

- budynki infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b tiret pierwsze, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b tiret drugie,

e) liczba kondygnacji nadziemnych

- do trzech, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b tiret drugie,

f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,

h) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,80,

- minimalna - 0,00,

i) maksymalna intensywność zabudowy - 2,40,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

l) 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,

m) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu).

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U:

1) przeznaczenie - usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 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 usługowe,

b) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,

d) budynki przy ulicy Bohaterów Warszawy 36 i 42, objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów odrębnych,

e) dla budynków innych niż wymienione w lit. d, obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

- liczba kondygnacji nadziemnych – od trzech do czterech, przy czym trzecia lub czwarta kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 60%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 80% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- 2,40, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,80 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

- 0,60, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

i) maksymalna intensywność zabudowy:

- 3,00, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,60 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 10%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 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,
 - m) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej – do ulicy Bohaterów Warszawy (położonej poza granicami planu).

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

- 1) przeznaczenie - droga zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) część skrzyżowania drogi powiatowej (ulicy Kościuszki) z ulicą Jeziorną (teren 2KDL) i jej przedłużeniem poza granicami planu - do zagospodarowania z dalszym przebiegiem drogi poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - c) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
 - a) z terenem 2KDL,
 - b) z dalszym przebiegiem drogi (położonej poza granicami planu) i przedłużeniem ulicy Jeziornej poza granicami planu.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL:**

- 1) przeznaczenie - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, parkingi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - d) część terenu w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 4 pkt 4;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicami: Ordoną, Kościuszki (położonymi poza granicami planu).

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL:**

- 1) przeznaczenie - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, parkingi,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

d) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

a) z terenami: KDZ, 1KR,

b) z ulicą Ordona (położoną poza granicami planu).

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

1) przeznaczenie - droga dojazdowa;

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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

d) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicami: Ordona, Bohaterów Warszawy (położonymi poza granicami planu).

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**:

1) przeznaczenie - komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników na odcinkach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

d) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna:

a) powiązania z terenami komunikacji:

- z terenem 2KDL,

- z ulicą Ordona (położoną poza granicami planu),

b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL lub ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) dla terenów: 2MW, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 3U,

c) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych na potrzeby terenu 5MW-U.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR**:

1) przeznaczenie - komunikacja drogowa 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
- d) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Ordona (położoną poza granicami planu),
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) dla terenów: 2MW, 3MW, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, KOG.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOG**:

1) przeznaczenie - garaże;

- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,0018 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki garażowe w zabudowie szeregowej, budynki garażowe wielostanowiskowe,
 - b) dopuszcza się stanowiska postojowe dla pojazdów,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość budynków w zabudowie szeregowej,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, przy czym obowiązuje ich ujednoczona forma,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - 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,
 - k) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 2KR,
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do ulicy Ordona (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren 2KR dla terenów: 2MW, 6MW-U.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 39. 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 z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 40. W granicach planu tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXXI/335/09 Rady Miasta Szczecinek z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Parkowa” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r., poz. 1941);
- 2) Nr XLIII/411/06 Rady Miasta Szczecinek z dnia 4 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ordona-Mickiewicza” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 110, poz. 2150);
- 3) Nr XIV/114/2015 Rady Miasta Szczecinek z dnia 14 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa II” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3831);
- 4) Nr XXI/168/2012 Rady Miasta Szczecinek z dnia 6 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kilińskiego” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r., poz. 4907).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

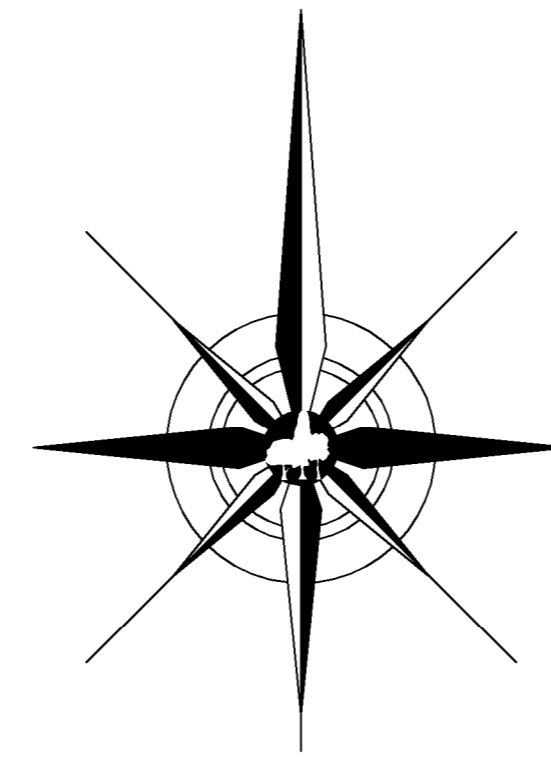
Przewodnicząca Rady Miasta

Grażyna Kuszmar

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „PARKOWA III” W SZCZECINKU

1 : 1 000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia



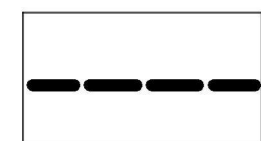
10 0 10 25 50 100 m

1 cm - 10 m

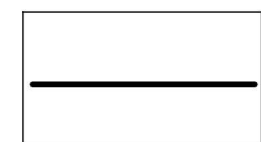


6.206.10.01.4
6.206.10.06.2

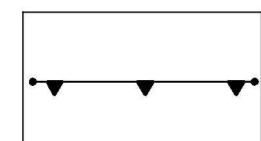
USTALENIA PLANU



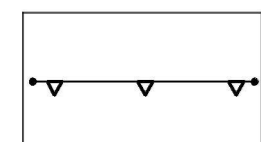
granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



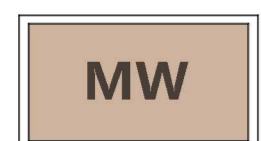
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



obowiązujące linie zabudowy



nieprzekraczalne linie zabudowy



tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



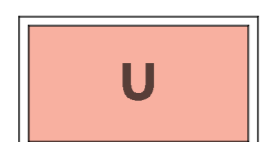
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług



teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług



tereny usług



teren garaży



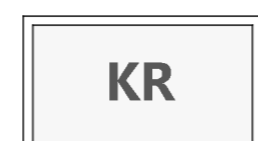
teren drogi zbiorczej



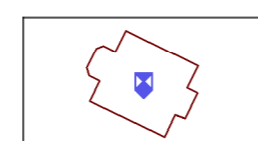
tereny dróg lokalnych



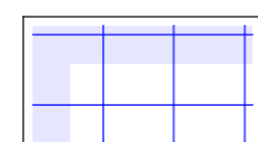
teren drogi dojazdowej



tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

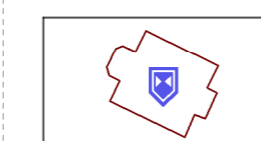


budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu



strefa ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych

INFORMACJE



budynki objęte ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków



granica obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY **(etap wyłożenia do publicznego wglądu)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku określa przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego, a także sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Plan ten obejmuje obszar położony pomiędzy: ulicą Parkową, ulicą Orдона, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 66/9 obręb 0012, zachodnią granicą działek ewidencyjnych nr: 290/3 i 290/4 obręb 0013, południową granicą działek ewidencyjnych nr: 291 i 292 obręb 0013, ulicami: Lelewela, Kościuszki, Jana Pawła II oraz Bohaterów Warszawy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr LXIV/584/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku. Prace nad planem miejscowym prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Przed podjęciem przez Radę Miasta Szczecinek uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Szczecinek dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia tego planu miejscowego oraz zgodność przewidywanych w nim rozwiązań z ustaleniami aktualnego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest zaktualizowanie stanu prawno-planistycznego pod kątem obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku pozwoli na dostosowanie ustaleń planistycznych do zmieniających się potrzeb przestrzenno-użytkowych i umożliwi właściwe zagospodarowanie tego śródmiejskiego obszaru. Projekt planu miejscowego przewiduje niezbędne korekty w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności pod względem zasad: podziału nieruchomości, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów, przy czym utrzymuje, co do zasady, dotychczasowe kierunki przeznaczenia dla tej części miasta.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*, zatwierdzone uchwałą Nr LXVIII/637/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 grudnia 2023 r. Zaproponowane w projekcie planu miejscowego rozwiązania nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*. Obszar objęty projektem planu miejscowym „Parkowa III” w Szczecinku stanowi fragment śródmiejskiej części Szczecinka, dla której wyznaczono następujący kierunek zagospodarowania przestrzennego – teren o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą. Przeznaczenia i sposoby zagospodarowania terenów ustalono zgodnie z ww. kierunkiem. Obszar posiada dostęp do infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu miejscowego wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. W uchwalonym projekcie planu miejscowego „Parkowa III” w Szczecinku, obszar nim objęty zachowa swoje dotychczasowe przeznaczenie, przy modyfikacji przeznaczenia niektórych terenów (związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub usług). W projekcie planu miejscowego dokonano również zmiany przeznaczenia terenu zabudowy przemysłowej (po zakładzie CSI „Słowianka”) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Poza tym skorygowano także linie zabudowy oraz szczegółowe parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, warunków kształtowania geometrii dachów.

2. Wymagania ochrony środowiska oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zgodnie z ustaleniami § 4 projektu planu miejscowego na obszarze nim objętym obowiązywać będą zasady, wedle których: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, należy zapewnić nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, nakazuje się stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych. Na rysunku planu miejscowego wskazano fragment obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” w ramach którego obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, dla której wprowadza ustalenia nakazujące lub dopuszczające konkretne rozwiązania. W granicach projektu planu miejscowego znajdują się także dwa budynki objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, chronione na mocy przepisów odrębnych. Poza tym znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których wprowadzono adekwatne ustalenia.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

W przypadku realizacji nowych lub zmiany użytkowania istniejących budynków należy zagwarantować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę walory ekonomiczne oraz prawo własności, ustalając przeznaczenia terenów zbliżone do przeznaczeń terenów określonych w obowiązujących planach miejscowych. Wyjątkiem jest przekształcenie terenu

zabudowy przemysłowej na funkcję mieszkaniową wielorodzinną lub usług, które jest zgodne z zamiarem inwestycyjnym właściciela terenu.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby powyższe zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz przesłanie do uzgodnienia jego projektu do właściwych organów: wojskowego (Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji), ochrony granic (Komendant Morskiego Oddziału Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

7. Potrzeby interesu publicznego

Z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego istotne są korekty układu komunikacyjnego ustalone w uchwalanym projekcie planu miejscowego. Pierwsza korekta dotyczy uwzględnienia realizowanego połączenia drogowego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Lelewela (poza granicami uchwalanego projektu planu miejscowego) z ulicą Jasną – w ramach terenu drogi oznaczonego symbolem 1KDL. Inwestycja ta istotnie odciąży skrzyżowanie ulicy Kościuszki z ulicą Lelewela (poza granicami projektu planu miejscowego), poprawiając płynność ruchu drogowego i podnosząc komfort użytkowania dróg. Druga korekta obejmuje połączenie ulicy Jeziornej z ulicą Orдона za pomocą planowanej drogi wewnętrznej (teren oznaczony symbolem 1KR). Poza tym projekt planu miejscowego nie powoduje zwiększenia transportochłonności.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu miejscowego przewiduje w § 8 ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zapisy te zapewniają wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną i pozwalają na dowolne kształtowanie parametrów technicznych oraz budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury, w zależności od potrzeb wynikających z rozwoju tkanki miejskiej.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku zagwarantowano w zakresie ustalonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas prac nad planem miejscowym:

- a) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 12 października 2023 roku o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek, w którym wyznaczono termin składania wniosków do projektu planu miejscowego do 17 listopada 2023 r.,
- b) opublikowano w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 2 marca 2023 roku ogłoszenie prasowe zawierające obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku, informujące o terminie składania wniosków do projektu planu miejscowego do 17 listopada 2023 r.,

- c)
- d)
- e)
- f)
- g)

10. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad planem miejscowym zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie jej sporządzania. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Burmistrz Miasta Szczecinek rozpatrzył złożone wnioski od uprawnionych organów i instytucji, a następnie projekt planu miejscowego został uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje. W wyznaczonym terminie żaden zainteresowany nie złożył wniosków do projektu planu miejscowego, a w trakcie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi niezbędne uzgodnienia i opinie, które wzięto pod uwagę.

11. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności odbywa się z ujęcia wody dla miasta Szczecinek zlokalizowanego przy ulicy Bugno. Ujęcie to posiada zdolność produkcyjną na poziomie 8000 m³/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową wynosi średnio 5600 m³/d. Z powyższego wynika, że obecnie ujęcie wykorzystywane jest jedynie w 70% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje aż 2400 m³/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach mogących zapewnić zaopatrzenie w wodę nowych terenów rozwojowych - w tym zakresie projekt planu miejscowego nie zakłada żadnych korekt.

12. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze, którego dotyczy projekt planu miejscowego oraz w jego otoczeniu nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Obowiązujące na tym obszarze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują lokalizacji takich zakładów. Najbliższy zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) - Kronospan Chemical Szczecinek Sp. z o.o. funkcjonujący przy ul. Waryńskiego 1 w Szczecinku - jest położony w odległości około 2,5 km od obszaru objętego projektem planu miejscowego.

13. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Projekt planu miejscowego nie wpływa na potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, gdyż nie obejmuje w swoich granicach tego typu terenów.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego nie wyznacza dodatkowych terenów rozwoju zabudowy, w stosunku do dotychczas obowiązujących planów miejscowych. W projekcie dokonane zostały zmiany

w przeznaczeniach czy w zasadach zabudowy i zagospodarowaniu terenów, ale są to zmiany o charakterze nieznaczącym w skali obszaru, w związku z czym nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Nadto, zarówno istniejąca jak i planowana zabudowa posiada dostęp do transportu publicznego i związanej z nim niezbędnej infrastruktury. Oprócz tego istotnym warunkiem, który spełnia projekt planu miejscowego jest zastosowanie rozwiązań ułatwiających poruszanie się pieszych i rowerzystów. Istotnym jest przy tym, dzięki ustalonym korektom układu komunikacyjnego, docelowe odciążenie istniejącego skrzyżowania ulicy Kościuszki z ulicą Lelewela (poza granicami projektu planu miejscowego), które przyczyni się do zmniejszenia presji na środowisko, polepszając warunki lokalne.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ opracowujący projekt planu miejscowego przeprowadza strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym, organ o którym mowa wyżej, zgodnie z art. 51 ust. 1 ww. ustawy sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, po uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości tego dokumentu. Wykonując dyspozycję art. 53 ww. ustawy Burmistrz Miasta Szczecinek pismem z 23 października 2023 r. znak PP.6721.4.8.2023 wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku. W odpowiedzi Burmistrz Miasta Szczecinek otrzymał wniosek Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo znak WOPN.411.120.2023.KP z 21 listopada 2023 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku (pismo znak PS.N.NZ.9011.1.25.2023 z 25 października 2023 r.) o sporządzenie prognozy w określonym zakresie.

Uwzględniając powyższe wnioski organów Burmistrz Miasta Szczecinek był zobligowany przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która oceniła wpływ przyjętych w planie miejscowym rozwiązań planistycznych na środowisko. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń zawartych w analizowanym projekcie planu miejscowego spowoduje zróżnicowane zmiany w środowisku. Ich charakter, intensywność oraz zasięg uzależnione będą od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu oraz stopnia realizacji zapisów zawartych w projektowanym dokumencie. Teren objęty analizowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku położony jest w śródmiejskiej części miasta Szczecinek, pomiędzy: ulicami Parkową, Ordoną, Lelewela, Kościuszki, Jana Pawła II i Bohaterów Warszawy, niedaleko Parku Miejskiego i jeziora Trzesiecko. Większość obszaru opracowania zajmują tereny zabudowane i zagospodarowane, służące przede wszystkim funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Jego sposób przeznaczenia został już określony w obowiązujących planach miejscowych i w znacznej mierze będzie kontynuowany.

Po przeanalizowaniu mogących wystąpić oddziaływań oraz proponowanych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność

tych obszarów, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko związanego z realizacją zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku.

Burmistrz Miasta Szczecinek sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Szczecinka, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przyjęta uchwałą Nr XXV/237/2020 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek. Uchwalany projekt planu miejscowego „Parkowa III” w Szczecinku stanowi kontynuację prac planistycznych mających na celu weryfikację obowiązujących ustaleń i ich dostosowanie do rzeczywistych potrzeb przestrzenno-użytkowych.

Ze względu na charakter projektu planu miejscowego „Parkowa III” w Szczecinku, realizacja ustaleń tego dokumentu nie będzie miała znaczącego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet Miasta Szczecinek. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej *Prognozy skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku*.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia planu miejscowego określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Miasta Szczecinek projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku celem jego uchwalenia.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Szczecinek uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa III” w Szczecinku jest uzasadnione.