

Projekt

z dnia 18 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” 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. 66 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 XIV/141/2019 Rady Miasta Szczecinek z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku, zmienioną uchwałą Nr XLIII/397/2022 Rady Miasta Szczecinek z dnia 24 lutego 2022 roku, 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 „Pilska-4” w Szczecinku, zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Pilską (wraz z tą ulicą), Waryńskiego, Strefową, Leśną, pasem drogowym obwodnicy Szczecinka w ciągu drogi ekspresowej S11 i granicą administracyjną miasta Szczecinek, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, usług, usług sportu i rekreacji, usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultu religijnego, usług biurowych i administracji, produkcji lub usług, zabudowy związanej z rolnictwem, lasów, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, elektroenergetyki, elektroenergetyki lub wodociągów, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, drogi lokalnej, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej, parkingów.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne przeznaczone do rozbiórki lub przeniesienia jako podziemne;

- 6) części terenów, na których dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
- 7) części terenów, na których dopuszcza się zalesienie;
- 8) część terenu przeznaczoną do zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) części terenów przeznaczone do prowadzenia drogi dla rowerów na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW o powierzchni odpowiednio: 0,85 ha, 0,31 ha, 0,44 ha, 3,42 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem MNB, o powierzchni 0,36 ha;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone symbolami: 1MNS, 2MNS, 3MNS, 4MNS, 5MNS, 6MNS, 7MNS, o powierzchni odpowiednio: 0,74 ha, 0,72 ha, 0,50 ha, 0,76 ha, 0,27 ha, 0,49 ha, 0,44 ha;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW/U, 2MNW/U, 3MNW/U, 4MNW/U, 5MNW/U, 6MNW/U, 7MNW/U, 8MNW/U, 9MNW/U, 10MNW/U, 11MNW/U, 12MNW/U, 13MNW/U, 14MNW/U, 15MNW/U, 16MNW/U, 17MNW/U, o powierzchni odpowiednio: 0,80 ha, 1,23 ha, 0,44 ha, 0,71 ha, 2,68 ha, 2,15 ha, 0,71 ha, 1,27 ha, 0,17 ha, 0,15 ha, 0,50 ha, 0,82 ha, 1,45 ha, 0,64 ha, 2,28 ha, 2,36 ha, 1,06 ha;
- 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNB/U, 2MNB/U, 3MNB/U, 4MNB/U, 5MNB/U, o powierzchni odpowiednio: 1,35 ha, 0,25 ha, 0,32 ha, 0,18 ha, 0,31 ha;
- 6) usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, o powierzchni odpowiednio: 0,26 ha, 0,95 ha, 3,63 ha;
- 7) usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US, o powierzchni 0,44 ha;
- 8) usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UZ/UR, o powierzchni 1,09 ha;
- 9) usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem UA, o powierzchni 0,17 ha;
- 10) produkcji lub usług, oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, o powierzchni odpowiednio: 0,42 ha, 11,69 ha, 1,37 ha, 0,91 ha, 0,64 ha, 1,54 ha, 2,62 ha, 7,79 ha;
- 11) zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami: 1RZ, 2RZ, o powierzchni odpowiednio: 24,66 ha, 9,73 ha;
- 12) lasów, oznaczone symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, o powierzchni odpowiednio: 19,47 ha, 87,24 ha, 1,23 ha, 24,92 ha;
- 13) zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, o powierzchni odpowiednio: 12,89 ha, 0,50 ha, 0,97 ha;
- 14) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, o powierzchni odpowiednio: 0,72 ha, 0,34 ha;
- 15) drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDR, o powierzchni 0,66 ha;
- 16) drogi głównej, oznaczony symbolem KDG, o powierzchni 7,22 ha;
- 17) drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL, o powierzchni 2,60 ha;
- 18) dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, o powierzchni odpowiednio: 0,72 ha, 0,64 ha, 0,54 ha, 1,02 ha, 0,75 ha, 0,14 ha, 0,22 ha, 0,28 ha, 1,30 ha;
- 19) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, o powierzchni odpowiednio: 0,12 ha, 0,43 ha, 0,77 ha, 0,06 ha, 0,08 ha;
- 20) komunikacji pieszej, oznaczony symbolem KPP, o powierzchni 0,01 ha;
- 21) parkingów, oznaczone symbolami: 1KOP, 2KOP, 3KOP, 4KOP, o powierzchni odpowiednio: 0,27 ha, 0,29 ha, 0,25 ha, 0,18 ha;
- 22) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE, 3IE o powierzchni odpowiednio: 0,037 ha, 0,004 ha, 0,014 ha;
- 23) elektroenergetyki lub wodociągów, oznaczony symbolem IE/IW, o powierzchni 0,016 ha.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 mają charakter porządkowy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy obiekty infrastruktury technicznej oraz takie elementy architektoniczne jak: 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;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający jeden lokal mieszkalny i powierzchnię usług większą niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 3) istniejących: budynkach, obiektach, zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu;
- 4) 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: wiaty, altany, obiekty infrastruktury technicznej inne niż budynki, ścieżki edukacyjno-turystyczne, 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;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć altan, wiat, obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące w dniu uchwalenia planu zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 8) budynki mieszkalno-usługowe winny być lokalizowane jako wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej albo szeregowej - odpowiednio do przeznaczenia, określonego w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, ich wysokość, liczbę kondygnacji, szerokość elewacji frontowej, geometrię dachu należy dostosować do analogicznych parametrów istniejących budynków na danym terenie;
- 10) wskazuje się lub dopuszcza, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, jeżeli wynika to:
 - a) z typu zabudowy (bliźniacza, szeregowa),
 - b) ustaleń szczegółowych;

- 11) dopuszcza się lokalizację wiat ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych;
- 12) dopuszcza się lokalizację altan lub wiat o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni wyznaczonej przez skrajne krawędzie zadaszenia - 30 m², przy czym nie więcej niż po jednym tego typu obiekcie na działkę budowlaną lub teren - w przypadku terenów: zieleni naturalnej (ZN), zieleni urządzonej (ZP), z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) na terenach produkcji lub usług (P/U) i terenach usług (U), dopuszcza się kształtowanie wysokości wiat tak, jak dla budynków: przemysłowych, magazynowych lub usługowych, określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym nie obowiązują ograniczenia powierzchni, o której mowa w pkt 12;
- 14) nakazuje się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych oraz wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych na tyłach działek budowlanych - w odległości większej niż 5 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, różnicując rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej (MNW), bliźniaczej (MNB), szeregowej (MNS),
 - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (MNB/U),
 - c) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe - tereny: usług sportu i rekreacji (US), zieleni urządzonej (ZP),
 - d) na cele opieki społecznej - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultu religijnego (UZ/UR),
 - e) pod zabudowę zagrodową - tereny: zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), produkcji lub usług (8P/U), w przypadku zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej - w granicach nieruchomości zabudowanych tego rodzaju zabudową;
- 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 wskazano użytek ekologiczny „Torfowisko Raciborki” - chroniony na podstawie przepisów 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 mniejszych od powierzchni danego terenu, w przypadkach przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych, rozumianych jako działki gruntu przeznaczone do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywane między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż lub dojazdów.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania 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: pod zabudowę bliźniaczą lub szeregową, na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2,

c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg a krawędzią tej drogi, mieszczącej się w przedziale 60° - 120°.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, z wyłączeniem terenów produkcji lub usług (P/U),

b) usług handlu hurtowego, z wyłączeniem terenów: usług (U), produkcji lub usług (P/U),

c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni, z wyłączeniem terenów: usług (U), produkcji lub usług (P/U),

d) stacji paliw gazu płynnego, z wyłączeniem terenów: usług (U), produkcji lub usług (P/U);

2) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami, z wyłączeniem terenów: usług (U), produkcji lub usług (P/U);

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) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, z wyłączeniem przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych lub budowy nowych, w strefach, o których mowa w pkt 7, w sposób niepowodujący ograniczeń w lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;

6) napowietrzne linie elektroenergetyczne, które dopuszcza się zgodnie z pkt 5, nie mogą być wyższe niż 20 m;

7) na rysunku planu ustala się strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla których zakazuje się dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej mogącej kolidować z tymi liniami, a także lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi; w przypadku rozbiórki lub przeniesienia tych linii jako podziemne, strefy te znosi się;

8) w strefach przyległych do terenów dróg publicznych i przyległych do dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem, obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

9) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż ich wysokość, liczonej od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg krajowych, z uwzględnieniem pkt 8;

10) na rysunku planu wskazano część obszaru objętego planem, stanowiącą złożę kopalin „Kwieciszewo” (nr 2208) z udokumentowanymi surowcami ilastymi ceramiki budowlanej, o zaniechanej eksploatacji;

11) na rysunku planu wskazano strefę, wyznaczoną w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego, położonego poza obszarem objętym planem, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

12) na rysunku planu wskazano granicę terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, położonych poza obszarem objętym planem, przez które przebiegają linie kolejowe nr: 210 Chojnice - Runowo Pomorskie, 405 Piła Główna - Ustka;

13) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi:

a) związane z ochroną systemu melioracyjnego, dla którego obowiązuje:

- zakaz dokonywania wszelkich inwestycji, nasadzeń zieleni oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogą doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych,

- wydzielenie nieogrodzonych i pozbawionych zabudowy pasów technicznych o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m po każdej stronie rurociągu lub rowu, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań alternatywnych w zakresie zmiany systemu jedynie w przypadku, kiedy takie działanie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

b) związane z niewymienioną lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. 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, teren komunikacji pieszej, 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, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych, jednakże jedynie w przypadku terenów produkcji lub usług (P/U);
- 5) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej, przy czym wyklucza się możliwość odprowadzenia tych wód na obszar kolejowy, położony poza obszarem objętym planem i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia; dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych,
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło 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, 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 produkcyjne, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 0,05 ha powierzchni działki budowlanej;
- 16) 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;
- 17) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych w budynkach, na terenie działek budowlanych poza budynkami lub na innych terenach, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych;
- 18) miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 19) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 14, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości.

§ 8. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych i tymczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 9. Przeznacza się na cel publiczny tereny, o których mowa w § 1 ust. 5 pkt 14-18.

§ 10. 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych oraz 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

Rozdział 3. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 55° 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,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,10,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,75,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,12 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 55° 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,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,10,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,75,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 8KDD.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 55° 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,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,50,
- minimalna - 0,10,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,75,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNW**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,20 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) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 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:

- do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - 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 25° - 55° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy dowolne - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,45,
- minimalna - 0,03,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%, z uwzględnieniem lit. j,

j) obowiązuje nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej w ramach części terenu wskazanej na rysunku planu,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

m) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 9KDD.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 8,5 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:
 - dwie, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do dwóch, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - 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 - 60%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,20,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 4KDD.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNS:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,20,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,

- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNS:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,20,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNS:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,20,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNS:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 55°,
 - 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 - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: 2KDD, 3KDD lub 4KDD.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNS:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,03 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 55°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 4KDD.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNS:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

- d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 55°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MNS**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,025 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,20,
 - minimalna - 0,50,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,80,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD lub 4KDD – bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 4KR.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 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, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

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

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW/U**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;

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, budynki mieszkalno-usługowe,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

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

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW/U:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;

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, budynki mieszkalno-usługowe,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,80,

- minimalna - 0,20,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW/U:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;

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, budynki mieszkalno-usługowe,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL lub 1KDD.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 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, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 55° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

- j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z wyłączeniem granic pokrywających się z liniami rozgraniczającymi,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: KDL, 1KDD lub 6KDD.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
 - 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, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 55° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z wyłączeniem granic pokrywających się z liniami rozgraniczającymi,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: KDL, 6KDD lub 7KDD.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MNW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 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, budynki mieszkalno-usługowe,

- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL lub 7KDD.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNW/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 ha,
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 8 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 55° - 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 - 25%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,10,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,75,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 8KDD - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 5KR;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNW/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, albo budynek mieszkalno-usługowy; budynek usługowy,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 45° 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,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,10,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDD lub 5KDD.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MNW/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, albo budynek mieszkalno-usługowy; budynek usługowy,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 45° 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,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,80,

- minimalna - 0,10,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDD lub 5KDD.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MNW/U**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;

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, budynki mieszkalno-usługowe,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem $30 - 45^\circ$ - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,80,

- minimalna - 0,20,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MNW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 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, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: KDL, 2KDD lub 3KDD.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MNW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,07 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

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

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: 5KDD lub 4KDD - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 4KR.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNW/U**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

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

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

- k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 4KDD.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MNW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
 - 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 ha;
 - 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD lub 4KDD.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 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, budynki mieszkalno-usługowe; dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej na działkach ewidencyjnych nr: 282, 283 obręb 0018,

- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- e) geometria dachów:
- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
- g) nadziemna intensywność zabudowy:
- maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
- h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: KDL lub 3KDD.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MNW/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - 10 m - w przypadku budynków mieszkalnych,
 - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych
- do trzech, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków mieszkalnych,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- e) geometria dachów:
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20 - 55° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy dowolne - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,75,
 - minimalna - 0,10,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 9KDD;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30% - w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr: 10/27, 10/28 obręb 0023.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNB/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNB/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługowa;
- 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 w zabudowie bliźniaczej, budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,80,
 - minimalna - 0,20,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków: usługowych, garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD lub 4KDD.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługowa;
- 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 w zabudowie bliźniaczej, budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki usługowe, garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

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

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNB/U**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługowa;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,035 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

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

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 5KDD.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MNB/U**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługowa;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,07 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie bliźniaczej,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 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 - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

g) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,80,

- minimalna - 0,20,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

l) łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD lub 4KDD.

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

1) przeznaczenie - usługi;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe, budynki infrastruktury technicznej,

b) 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,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 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 - do dwóch,

- e) geometria dachów - dowolne,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,50,
 - minimalna - 0,00,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu) pośrednio poprzez tereny: 1L, 3KOP.

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

- 1) przeznaczenie - usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,03 ha,
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe; dopuszcza się: budynki magazynowe, składy, wydzielenie lokalu mieszkalnego w istniejącym budynku na działce ewidencyjnej nr 432/14 obręb 0018,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z obiektów wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech,
 - e) geometria dachów - dowolne,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,90,
 - minimalna - 0,00,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,90,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDD;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30% - w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 432/14 obręb 0018.

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

- 1) przeznaczenie - usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,12 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,10 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe; dopuszcza się budynki magazynowe, składy, budynki infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z obiektów wymienionych w lit. a,

- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 5 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - jedna - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - e) geometria dachów - dowolne,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 75% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - 1,20, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,
 - 1,20, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków infrastruktury technicznej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL,
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL dla terenów: 3L, 3ZN.
- § 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:**
- 1) przeznaczenie - usługi sportu i rekreacji;
 - 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,20 ha, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 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, budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a: budynki gospodarcze, toaletę publiczną,
 - c) dopuszcza się budynki usług gastronomii o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 500 m²,
 - d) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy
 - 6 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. d,

- f) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - g) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 10%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 75% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - 0,10, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,10, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 50%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 8KDD,
 - b) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w § 7, na terenie 2KOP.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ/UR:**

- 1) przeznaczenie – usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi kultu religijnego;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 0,30 ha,
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki zbiorowego zamieszkania, budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m, przy czym dopuszcza się wieże i sygnaturki o wysokości do 25 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
 - e) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30-70° ,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,60,
 - minimalna - 0,10,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 2,00,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu: KDL, 7KDD lub 8KDD.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA:**

- 1) przeznaczenie - usługi biurowe i administracji;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki biurowe,
- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe lub garażowo-gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. c, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
- c) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - od trzech do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- h) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,00,
 - minimalna - 0,50,
- i) maksymalna intensywność zabudowy - 2,50,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- l) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu KDG - pośrednio poprzez teren 1KOP,
- b) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w § 7, na terenie 1KOP.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U**:

1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) składy; zakaz lokalizacji budynków - teren przeznaczony do zagospodarowania z sąsiednimi nieruchomościami, położonymi poza granicami planu, w ramach terenu oznaczonego symbolem 13.P/U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pilska-2” w Szczecinku, o którym mowa w § 97 ust. 2 pkt 3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- a) do terenu KDG - pośrednio poprzez nieruchomości, o których mowa w pkt 2 lit. a,
- b) do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez nieruchomości, o których mowa w pkt 2 lit. a.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P/U**:

1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha,

b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,07 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,

b) dopuszcza się:

- obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,
- budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,
- parkingi,

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

d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

f) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,

g) geometria dachów - dowolne,

h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,

i) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,40,
- minimalna - 0,00,

j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,

k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

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

n) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dostęp do drogi publicznej:

- do terenu KDG - pośrednio poprzez teren 2KR lub 3KR,
- do terenu KDL,
- do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu) - pośrednio poprzez teren 1KR,

b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu KDG dla terenu 2IE - pośrednio poprzez teren 2KR;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

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

1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,
 - budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,
 - d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
 - g) geometria dachów - dowolne,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,40,
 - minimalna - 0,00,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 5%, 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) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - n) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDG- pośrednio poprzez teren 2KR;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4P/U:

- 1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;
 - 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,

- b) dopuszcza się:
- obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,
 - budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,
- c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,
- d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
- g) geometria dachów - dowolne,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
- i) nadziemna intensywność zabudowy:
- maksymalna - 2,40,
 - minimalna - 0,00,
- j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 5%, 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) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- n) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDG - pośrednio poprzez teren 3KR;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5P/U:

- 1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,
 - budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,

- d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
 - g) geometria dachów - dowolne,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,40,
 - minimalna - 0,00,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,00,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 5%, 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) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - n) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDG - pośrednio poprzez teren 3KR;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6P/U**:

- 1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,03 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,
 - budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,
 - d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

- f) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
 - g) geometria dachów - dowolne,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,80,
 - minimalna - 0,00,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,50,
 - 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) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - n) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenu KDL,
 - b) do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu).

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P/U:**

- 1) przeznaczenie - produkcja lub 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 0,05 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,
 - budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a lub b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania obiektów wymienionych w lit. a lub b,
 - d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
 - g) geometria dachów - dowolne,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,80,

- minimalna - 0,00,

j) maksymalna intensywność zabudowy - 3,50,

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

n) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL lub 4KDD,

b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL dla terenu 3IE.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P/U**:

1) przeznaczenie - produkcja lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,40 ha,

b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,05 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 3 lit. b tiret pierwsze;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki przemysłowe, budynki magazynowe, składy, budynki usługowe,

b) dopuszcza się:

- obiekty infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. d,

- budynki infrastruktury technicznej inne niż wymienione w tiret pierwsze,

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

d) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

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

- 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,

f) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech,

g) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 55° lub mniejszym,

h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

i) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,20,

- minimalna - 0,00,

j) maksymalna intensywność zabudowy - 1,60,

k) 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,

- l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulic: Strefowej, Leśnej lub drogi odbarczającej w pasie drogi ekspresowej S11 (położonych poza granicami planu);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ:

- 1) przeznaczenie - zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarstw rolnych, budynki magazynowe dla działalności rolniczej, z zastrzeżeniem lit. n,
 - b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej niebędące budynkami związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. c,
 - c) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w lit. c,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 9 m - w przypadku budynków mieszkalnych,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - g) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 55°,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,
 - i) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,40,
 - minimalna - 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7,
 - n) budynki mieszkalne, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy inwestor wykaże tytuł prawny do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, położonych w granicach terenu 1RZ lub 2RZ;

- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 9KDD.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RZ:

- 1) przeznaczenie - zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarstw rolnych, budynki magazynowe dla działalności rolniczej, z zastrzeżeniem lit. n,

- b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej niebędące budynkami związane z wytwarzaniem energii, o której mowa w lit. c,
- c) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu, dopuszcza się, wyłącznie z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
- d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w lit. c,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 9 m - w przypadku budynków mieszkalnych,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- g) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30 - 55°,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,
- i) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,40,
 - minimalna - 0,01,
- j) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- m) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7,
- n) budynki mieszkalne, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy inwestor wykaże tytuł prawny do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, położonych w granicach terenu 2RZ lub 1RZ;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 9KDD.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L:

- 1) przeznaczenie - las;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) grunty leśne bez prawa zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 98%,
 - c) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do drogi publicznej:
 - do terenu 1KDD,
 - do ulic: Waryńskiego lub Strefowej (położonych poza granicami planu),
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu) dla terenów: 1U, IE/IW.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2L:

- 1) przeznaczenie - las;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) grunty leśne bez prawa zabudowy,

b) droga dla rowerów będąca kontynuacją istniejącej drogi dla rowerów w ulicy Piłskiej do skrzyżowania drogi krajowej nr 20 z ulicą Piłską (teren KDG) - w części przeznaczonej do prowadzenia drogi dla rowerów na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 98%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- nie wymaga się - w części przeznaczonej pod drogę dla rowerów, o której mowa w lit. b,

d) na częściach terenu, określonych na rysunku planu, znajdujących się w granicach stref potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

a) do terenu 8KDD lub 9KDD,

b) do ulicy Strefowej lub drogi odbarczającej w pasie drogi ekspresowej S11 (położonych poza granicami planu).

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3L**:

1) przeznaczenie - las;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) grunty leśne bez prawa zabudowy,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 98%;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL - pośrednio poprzez teren 3U.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4L**:

1) przeznaczenie - las;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) grunty leśne bez prawa zabudowy,

b) droga dla rowerów będąca kontynuacją istniejącej drogi dla rowerów w ulicy Piłskiej do skrzyżowania drogi krajowej nr 20 z ulicą Piłską (teren KDG) - w części przeznaczonej do prowadzenia drogi dla rowerów na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 98%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- nie wymaga się - w części przeznaczonej pod drogę dla rowerów, o której mowa w lit. b,

d) na częściach terenu, określonych na rysunku planu, znajdujących się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 9KDD.

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**:

1) przeznaczenie - zieleń naturalna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń nieurzządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna,

b) dopuszcza się:

- zalesienie części terenu określonych na rysunku planu,

- lokalizację platformy lub wieży widokowej o wysokości do 20 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%,

d) na rysunku planu wskazano użytek ekologiczny „Torfowisko Raciborki”, powołany do zachowania torfowiska wysokiego z bagiennym borem sosnowym - chroniony na podstawie przepisów odrębnych,

e) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;

3) obsługa komunikacyjna:

a) dostęp do drogi publicznej:

- do terenu 1KDD lub 6KDD,
- do ulicy Strefowej (położonej poza granicami planu),

b) parkowanie pojazdów - dopuszcza się wydzielenie stanowisk postojowych o powierzchni nie większej niż 0,20 ha.

§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZN**:

1) przeznaczenie - zieleń naturalna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%;

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

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZN**:

1) przeznaczenie - zieleń naturalna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna, bez prawa zabudowy,
- b) dopuszcza się zalesienie części terenu określonej na rysunku planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 98%;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL - pośrednio poprzez teren 3U lub 2KOP.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**:

1) przeznaczenie - zieleń urządzona;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zieleń, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP**:

1) przeznaczenie - zieleń urządzona;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zieleń, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD lub 4KDD.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**:

1) przeznaczenie - elektroenergetyka;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
- d) geometria dachów - dowolne,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,30,
 - minimalna - 0,00,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,30,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

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

- 1) przeznaczenie - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - d) geometria dachów - dowolne,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,00,
 - minimalna - 0,00,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - i) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDG - pośrednio poprzez tereny 2P/U i 2KR.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3IE:

- 1) przeznaczenie - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - d) geometria dachów - dowolne,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100%,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,00,
 - minimalna - 0,00,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - i) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL - pośrednio poprzez teren 7P/U.

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IE/IW:

- 1) przeznaczenie - elektroenergetyka lub wodociągi;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, wodociągi,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
- d) geometria dachów - dowolne,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,60,
 - minimalna - 0,00,
- g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
- i) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 1L.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR**:

1) przeznaczenie - droga główna ruchu przyspieszonego;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) część skrzyżowania drogi krajowej nr 20 z ulicą Pilską (teren KDG) i jej przedłużeniem poza granicami miasta - do zagospodarowania z dalszym przebiegiem drogi poza granicami obszaru objętego planem,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

- a) z terenem KDG,
- b) z dalszym przebiegiem drogi (położonej poza granicami obszaru objętego planem) i przedłużeniem ulicy Pilskiej poza granicami miasta.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**:

1) przeznaczenie - droga główna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

- a) z terenami: KDR, KDL, 2KDD, 4KDD, 9KDD, 2KR, 3KR, 1KOP,
- b) z dalszym przebiegiem drogi (położonej poza granicami obszaru objętego planem) i z innymi ulicami, położonymi poza granicami obszaru objętego planem.

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

1) przeznaczenie - droga lokalna;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

- a) z terenami: KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 2KOP,

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

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji – z terenem KDL.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: KDG, KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:

- 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;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: KDL, 2KDD, 4KDD.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD:

- 1) przeznaczenie - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: KDG, KDL, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 4KR, KPP.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD:

- 1) przeznaczenie - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 2KDD, 4KDD, KPP.

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD:

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

- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenem KDL.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD**:

- 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;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenem KDL.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDD**:

- 1) przeznaczenie - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: KDL, 5KR, 2KOP.

§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KDD**:

- 1) przeznaczenie - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa; droga dla rowerów będąca kontynuacją istniejącej drogi dla rowerów w ulicy Piłskiej do skrzyżowania drogi krajowej nr 20 z ulicą Piłską (teren KDG) - w części przeznaczonej do prowadzenia drogi dla rowerów na podstawie przepisów odrębnych, określonej na rysunku planu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - d) na częściach terenu, określonych na rysunku planu, znajdujących się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
 - a) z terenem KDG,
 - b) z drogą odbarczającą w pasie drogi ekspresowej S11 (położoną poza granicami planu).

§ 86. 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 niewyodrębianie jezdni i chodników,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Waryńskiego (położoną poza granicami planu),
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do ulicy Waryńskiego (położonej poza granicami planu) dla terenu 2P/U.

§ 87. 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 4,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem KDG,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do terenu KDG dla terenów: 2P/U, 3P/U.

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR**:

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 7,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem KDG,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do terenu KDG dla terenów: 2P/U, 4P/U, 5P/U.

§ 89. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KR**:

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 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 4KDD,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do terenu 4KDD dla terenów: 7MNS, 13MNW/U.

§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KR**:

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 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

3) obsługa komunikacyjna:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem 8KDD,
- b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do terenu 8KDD dla terenu 8MNW/U;

4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 91. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPP**:

1) przeznaczenie - komunikacja piesza;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ciąg pieszy,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 4KDD, 5KDD.

§ 92. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**:

- 1) przeznaczenie - parking;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) stanowiska postojowe, w tym między innymi na potrzeby terenu UA,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenem KDG,
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do terenu KDG dla terenu UA.

§ 93. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KOP**:

- 1) przeznaczenie - parking;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - 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) stanowiska postojowe, w tym między innymi na potrzeby terenu US,
 - b) dopuszcza się budynki infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - e) geometria dachów - dowolne,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 5%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) powiązania z terenami komunikacji - z terenami: KDL, 8KDD,
 - b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, do terenu KDL dla terenu 3ZN.

§ 94. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KOP**:

- 1) przeznaczenie - parking;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) stanowiska postojowe,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się,
 - c) na części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy potencjalnie niekorzystnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 7;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Waryńskiego lub Strefową (położonymi poza granicami planu).

§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KOP**:

- 1) przeznaczenie - parking;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) stanowiska postojowe,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Strefową (położoną poza granicami planu).

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 96. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2 i 3, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 97. 1. Tracą moc uchwały:

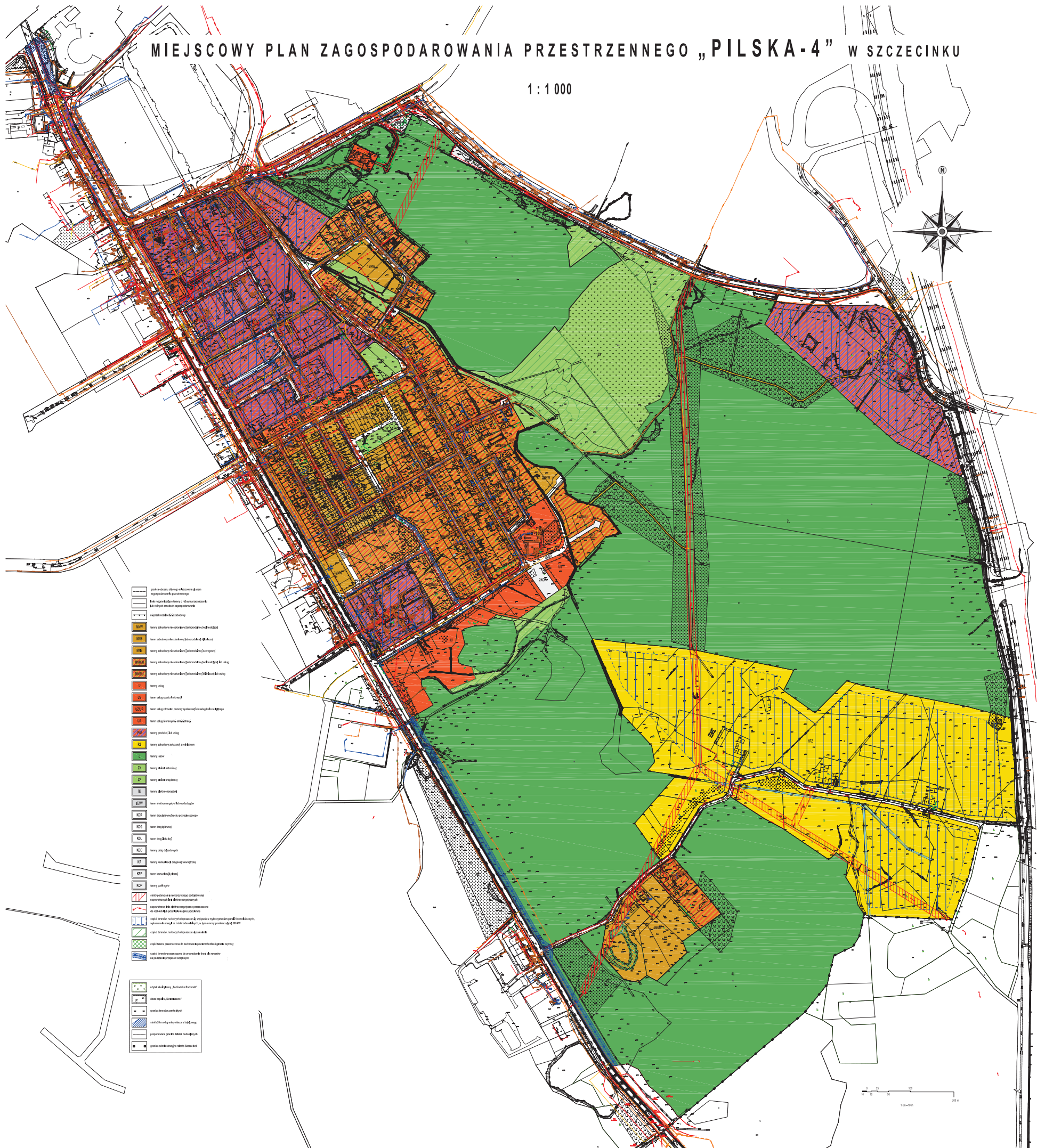
- 1) Nr XLII/449/10 Rady Miasta Szczecinek z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Pilska” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 21, poz. 447);
- 2) Nr XII/90/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Pilska” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 93, poz. 1677).

2. W granicach planu tracą moc uchwały:

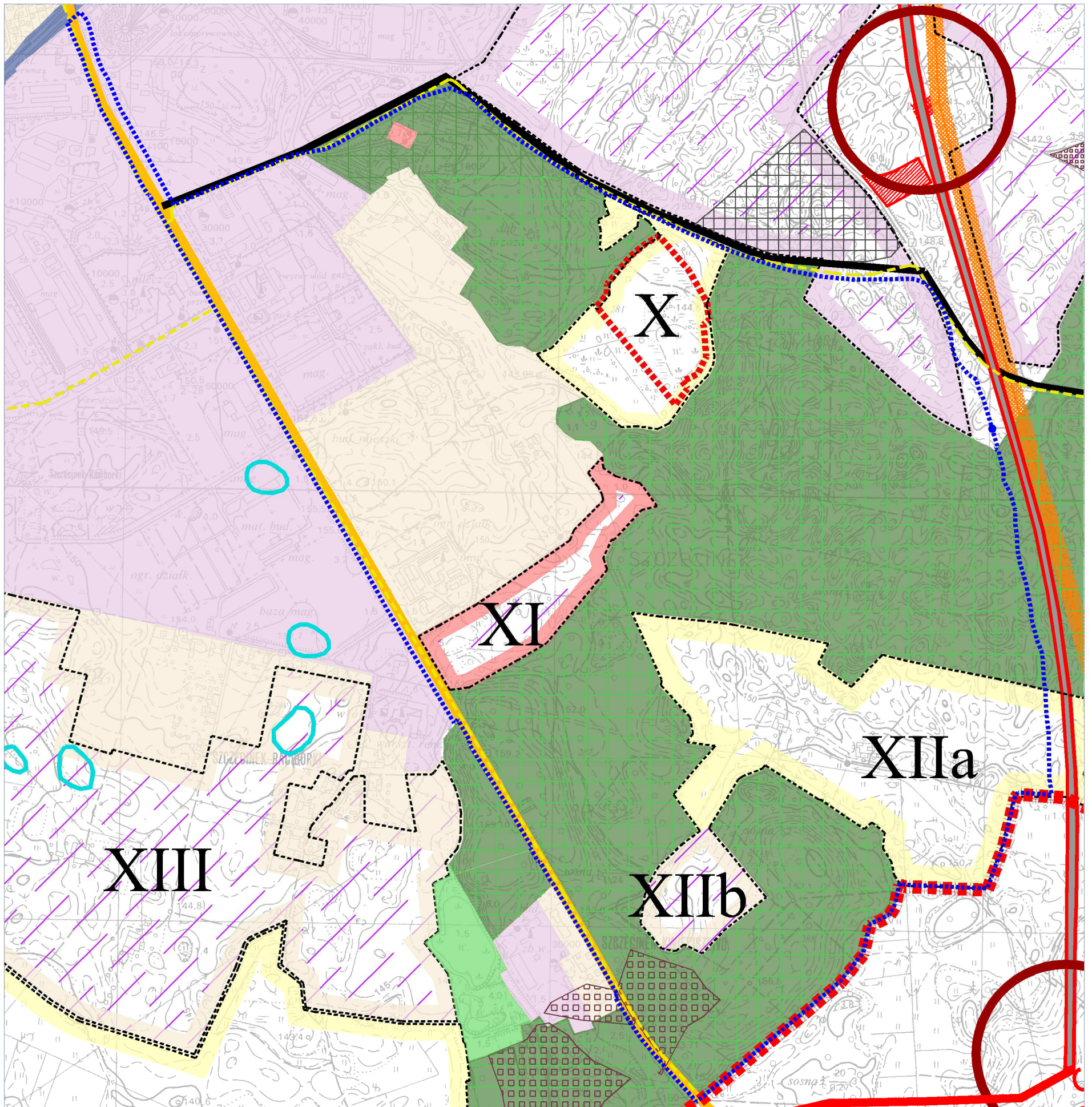
- 1) Nr XXXIX/364/2006 Rady Miasta Szczecinek z dnia 5 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Pilska” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 2738);
- 2) Nr XXXVIII/345/2013 Rady Miasta Szczecinek z dnia 12 sierpnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-1” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3059);
- 3) Nr XXIV/220/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-2” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 594);
- 4) Nr X/99/2019 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-3” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 6381);
- 5) Nr XXXV/339/2021 Rady Miasta Szczecinek z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Raciborki” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3515).

§ 98. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Plansza kierunków zagospodarowania przestrzennego 1:10 000



TERENY ZAGOSPODAROWANE:	OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU MIASTA:	GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:	POZOSTAŁE:
<ul style="list-style-type: none"> Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą Tereny o dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą Tereny o dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej Tereny zieleni urządzonej, usług turystycznych i sportowo-rekreacyjnych Tereny zieleni urządzonej Tereny obsługi produkcji gospodarki leśnej Tereny obsługi produkcji gospodarki rolno - hodowlanej Tereny ogrodów działkowych Tereny oświaty Łąki Wody ostate 	<ul style="list-style-type: none"> Tereny określone w punkcie 3.2 części II opracowania Tereny wskazane do dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą Tereny wskazane do dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą Tereny wskazane do dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej Tereny wskazane pod zielenią urządzonej, usług turystycznych i sportowo-rekreacyjnych Tereny wskazane pod oświatą Tereny wskazane pod kikalizację inwestycji o celu publicznym Tereny odcinki i niezarobkowane Tereny rozwoju obsługi produkcji gospodarki rolno-hodowlanej Strefy kikalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² Strefy dopuszczalnej kikalizacji zabudowy na terenach o innym kierunku rozwoju 	<ul style="list-style-type: none"> Obwodnica w ciągu drogi krajowej S11 - klasa ekspresowa (S) Obwodnica w ciągu drogi krajowej DK10 - klasa główna ruchu przyporzędkowanego (GP) Drogi klasy głównej (G) Drogi klasy zbierczej (Z) Tereny zamknięte (kolonowe) Ścieżki rowerowe Projektowane ścieżki rowerowe Ciepłownia miejska Miejskie ujęcie wody Miejska oczyszczalnia ścieków Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne Główna Punkty Zastania Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV Stacje redukcyjne gazu i stopnia Siłki gazowe wysokiego ciśnienia Obszary rozwoju sieci infrastruktury technicznej 	<ul style="list-style-type: none"> Granica DOIK "Szczecinek" Granica DOIK "Pojezierze Dziwkie" Uzyski ekologiczne Pomniki przyrody Łąki ochronne Tereny ochrony bezpośredniej ujęcia wody Uszkudlowane żłazki kojał Teren i obszar górnictwa Obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej Obiekty wpisane do rejestru zabytków Obiekty chronione na mocy umów międzynarodowych Strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych Tereny zamknięte (kolonowe) Obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwach 0,2%, 1% i 10% 	<ul style="list-style-type: none"> Granice administracyjne miasta Granice strefy strefowej Propozycyjne granice obszaru cennego przyrodniczo-wskazane do objęcia formą ochrony przyrody Ważniejsze ciekł wodne Orientacyjna kikalizacja węzłów drogi ekspresowej S11

.....
granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miasta Szczecinek rozstrzyga, co następuje:

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku w dniach od 15 marca 2024 r. do 4 kwietnia 2024 r., złożono uwagę, której zakres przedstawiono w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku w dniach od 23 lipca 2024 r. do 14 sierpnia 2024 r., złożono uwagę, której zakres przedstawiono w „Wykazie uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

3. Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta Szczecinek w sprawie braku uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu (trzecie wyłożenie) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku w dniach od 27 września 2024 r. do 18 października 2024 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Sposób rozstrzygnięcia uwag, o których mowa w pkt 1 i 2 jest zgodny z poniższymi wykazami:

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Szczecinek		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Szczecinek		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	19.04.2024	[osoba fizyczna]	część dz. ewid. nr 2/1 obr. 0023 (część terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1RN)	•	-	•	-	(1)

Oznaczenia :

- wypełnienie niecelowe
- (1) uwaga uwzględniona; osoba zgłaszająca uwagę wnosi o powiększenie terenu zabudowy związanej z rolnictwem o powierzchni 1,14 ha, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1RZ, kosztem sąsiedniego terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN), na części działki ewidencyjnej nr 2/1 obręb 0023 przy ulicy Wierzbowej;

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Szczecinek		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Szczecinek		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	26.07.2024	[osoba fizyczna]	część dz. ewid. nr 2/1 obr. 0023 (część terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1RN)	•	-	•	-	(1)

Oznaczenia :

- wypełnienie niecelowe

- (1) 1/ osoba zgłaszająca uwagę wnosi o wydzielenie z terenu 1RN części umożliwiającej lokalizację zabudowy zgodnie z jedną z dwóch przedstawionych propozycji, albo wprowadzenie takich zmian w projekcie, które pozwolą na realizację zabudowy w granicach działki ewidencyjnej nr 2/1 obręb 0023, położonej przy ulicy Wierzbowej;
- 2/ uwaga uwzględniona poprzez zniesienie terenów: 1RN, 2RN, 2RZ i włączenie ich do terenu 1RZ, co oznacza przeznaczenie całej działki ewidencyjnej nr 2/1 obręb 0023 na cele zabudowy związanej z rolnictwem;
- 3/ ponadto dokonano zmiany przeznaczenia terenu 3RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy na teren zabudowy związanej z rolnictwem, który otrzymał nowe oznaczenie 2RZ;
- 4/ zmianie uległ warunek określony dla dotychczasowych terenów: 1RZ i 2RZ, w brzmieniu „budynki mieszkalne, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy inwestor wykaże tytuł prawny do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, położonych w granicach administracyjnych miasta Szczecinek”, który został zastąpiony warunkiem posiadania tytułu prawnego do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 2 ha w granicach nowych terenów 1RZ i 2RZ, którego spełnienie jest konieczne w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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) Rada Miasta Szczecinek rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających tereny komunikacji lub inne tereny o charakterze publicznym - urządzenie i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu
1.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa i rozbudowa drogi w miejscu skrzyżowania z drogą KDL
2.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa drogi i budowa łącznika do drogi 2KDD
3.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa drogi i budowa łączników do dróg: KDG, KDL, 3KDD
4.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa drogi i budowa łącznika do drogi 4KDD
5.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi
6.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa i rozbudowa drogi
7.	1ZP	zieleń publiczna - urządzenie terenu zieleni osiedlowej
8.	2ZP	zieleń publiczna - urządzenie terenu zieleni osiedlowej

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji niewyszczególnionych w § 1 ust. 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury, określone w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 1 ust. 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757).

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

Załącznik nr 5

do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku. Ww. zbiór w postaci cyfrowej stanowi załącznik do uchwały i został ponadto umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek pod adresem

<https://bip.szczecinek.pl/artyku/371/1711/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-pilska-4-w-szczecinku>.

Przewodnicząca Rady Miasta

Grażyna Kuszmar

Lista nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu

Oświadczam, że do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłska-4” w Szczecinku*:

- 1) wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 19 kwietnia 2024 r. żadnych nieuwzględnionych uwag,
- 2) ponownie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 30 sierpnia 2024 r. żadnych nieuwzględnionych uwag,
- 3) ponownie wyłożonego do publicznego wglądu (trzecie wyłożenie) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 4 listopada 2024 r. żadnych uwag.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku określa przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy w granicach obszaru położonego w Szczecinku między ulicami: Pilską (wraz z tą ulicą), Waryńskiego, Strefową, Leśną, pasem drogowym obwodnicy Szczecinka w ciągu drogi ekspresowej S11 i granicą administracyjną miasta Szczecinek.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku sporządzono na podstawie uchwały Nr XIV/141/2019 Rady Miasta Szczecinek z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku, zmienionej uchwałą Nr XLIII/397/2022 Rady Miasta Szczecinek z dnia 24 lutego 2022 r. Prace nad planem miejscowym prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 sporządził *Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” 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 obowiązującego studium.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie ustaleń planistycznych do zmieniających się potrzeb przestrzenno-użytkowych, w tym wynikających ze złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego, co wyraża się poprzez korektę przeznaczeń poszczególnych terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania. Opracowanie nowego planu miejscowego ma ponadto na celu ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy dostosowanych do aktualnych przepisów prawa.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 r. Przeznaczenia ustalone w planie miejscowym są zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium. Dla obszaru planu miejscowego w Studium wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- teren o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą,
- teren o dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej,
- teren o dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą,
- teren wskazany do dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą,
- teren wskazany do dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej,
- teren wskazany do dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą,

- tereny otwarte i niezurbanizowane,
- lasy.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Plan miejscowy uwzględnia wszystkie komponenty przestrzeni, zarówno przyrodnicze, jak i antropogeniczne. W ramach ustalonej struktury funkcjonalno-przestrzennej określono tereny przeznaczone pod funkcje zgodne z istniejącym zagospodarowaniem i z kierunkami zagospodarowania ustalonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*. Powyższe wymogi uwzględniono w planie miejscowym zwłaszcza przy projektowaniu terenów przeznaczonych do zabudowy. Obszar planu miejscowego obejmuje tereny, których przeznaczenie w większości zostało przeniesione z dotychczas obowiązujących planów miejscowych. W planie miejscowym ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, liczbę kondygnacji nadziemnych, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych i warunki kształtowania geometrii dachów.

2. **Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Ustalenia planu miejscowego zapewniają odpowiednie i świadome kształtowanie relacji pomiędzy rozwojem społeczno-gospodarczym miasta Szczecinek, środowiskiem przyrodniczym i zaspokojeniem potrzeb ludzkich, które istotnie decydują o jakości życia obecnego i przyszłych pokoleń mieszkańców Szczecinka. Plan miejscowy określa zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej miasta zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, w powiązaniu z zapisami zawartymi w wymienionych dokumentach: *Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej*, *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*, *Program ochrony środowiska województwa zachodniopomorskiego 2030*, *Program ochrony środowiska powiatu szczecineckiego 2030*, *Aktualizacja Programu ochrony powietrza wraz z planem działań krótkoterminowych dla strefy zachodniopomorskiej* i *Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030*.

3. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia**

Wymogi ochrony przyrody zostały uwzględnione poprzez wskazanie użytku ekologicznego „Torfowisko Raciborki”, który chroniony jest na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie zieleni naturalnej oznaczonym symbolem 1ZN wykluczono do zalesienia siedliska zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych (Molinion) o kodzie 6410.

Wymogi ochrony gruntów leśnych zostały wzięte pod uwagę w planie miejscowym poprzez ustalenie terenów lasów zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, a także przeznaczanie do zalesienia niektórych gruntów rolnych.

Wymogi ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. właściwe zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub na terenach produkcji lub usług (P/U) z ujęć własnych, zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne, oraz zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poza terenami produkcji lub usług, na których takie przedsięwzięcia dopuszczono, a także poza inwestycjami celu publicznego. W planie miejscowym dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto w ramach ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (§ 6) wykluczono niektóre rodzaje działalności.

Wymogi ochrony złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kwieciszewo” uwzględniono poprzez uniemożliwienie realizacji zabudowy, w celu zabezpieczenia złoża przed zagospodarowaniem w sposób wykluczający podjęcie wydobywania w przyszłości.

4. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy nie określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na niewystępowanie obiektów wskazanych do takiej ochrony.

5. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Wymagania te uwzględniono poprzez nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności**

Ww. walory wzięto pod uwagę przy projektowaniu, w tym poprzez uwzględnienie wniosków złożonych o zmianę planu miejscowego. Zastosowano podejście, by przewidzieć rozwiązania zmierzające do podwyższenia potencjału poszczególnych nieruchomości, a plan miejscowy umożliwia bardziej optymalne, z punktu widzenia rozwoju miasta, wykorzystanie inwestycyjne terenów budowlanych oraz minimalizuje ryzyko negatywnego oddziaływania na wartość nieruchomości.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Potrzeby takie zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz przesłanie do uzgodnienia jego projektu do właściwych organów wojskowych (Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Szczecinie), ochrony granic (Komendanta Morskiego Oddziału Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Szefa

Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego). Ww. organy uzgodniły projekt planu miejscowego bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Szczecinie uzgodnił projekt planu miejscowego postanowieniem z dnia 26 stycznia 2024 r., zaś pozostałe organy uzgodniły projekt planu bez uwag w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. **Potrzeby interesu publicznego**

W zakresie ww. potrzeb plan miejscowy wskazuje tereny publiczne: tereny komunikacji publicznej i zieleni urządzonej. Układ komunikacyjny zapewni optymalnie skomunikowanie wszystkich terenów zabudowy, a planowane tereny zieleni urządzonej zapewnią natomiast możliwość realizacji potrzeb rekreacji wspólnej mieszkańcom terenów zabudowy mieszkaniowej.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Potrzeby te realizowano poprzez zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalone w § 7 planu miejscowego, które zapewniają zaopatrzenie działek budowlanych w niezbędną infrastrukturę. Dodatkowo ustalenia planu miejscowego pozwalają na dowolne kształtowanie parametrów technicznych oraz budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury w zależności od potrzeb wynikających z rozwoju zabudowy.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku opracowano z zachowaniem norm zawartych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas prac nad projektem planu miejscowego:

- a) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 3 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek; w obwieszczeniu wyznaczono termin składania wniosków do planu miejscowego do 31 października 2019 r.,
- b) opublikowano w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 5 października 2019 r. ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego; w ogłoszeniu wyznaczono termin składania wniosków do planu miejscowego do 31 października 2019 r.,
- c) opublikowano ponowne obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 10 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu

- Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek; w obwieszczeniu wyznaczono termin składania wniosków do planu miejscowego do 4 kwietnia 2022 r.,
- d) opublikowano w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 12 marca 2022 r. ponowne ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego; w ogłoszeniu wyznaczono termin składania wniosków do planu miejscowego do 4 kwietnia 2022 r.,
 - e) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 5 marca 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek) oraz ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 7 marca 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – w obwieszczeniu oraz ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do 19 kwietnia 2024 r., w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - f) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego 20 marca 2024 r. o godz. 11:00 w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek w pokoju nr 209 budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku; dyskusja nie odbyła się, gdyż na ustalone spotkanie, poza przedstawicielami organizatora, nikt nie przybył,
 - g) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 11 lipca 2024 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek) oraz ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 15 lipca 2024 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – w obwieszczeniu oraz ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do 30 sierpnia 2024 r., w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - h) zorganizowano ponowną dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego 14 sierpnia 2024 r. o godz. 11:00 w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek w pokoju nr 209 budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku; dyskusja nie odbyła się, gdyż na ustalone spotkanie, poza przedstawicielami organizatora, nikt nie przybył,
 - i) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 16 września 2024 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek) oraz ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 19 września 2024 r. o ponownym

wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w obwieszczeniu oraz ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do 4 listopada 2024 r., w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

- j) zorganizowano kolejną dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego 3 października 2024 r. o godz. 11:00 w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek w pokoju nr 209 budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku; dyskusja nie odbyła się, gdyż na ustalone spotkanie, poza przedstawicielami organizatora, nikt nie przybył.

11. Zachowanie pełnej jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad projektem planu miejscowego zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego Burmistrz Miasta Szczecinek rozpatrzył zgłoszone wnioski od odpowiednich organów i instytucji, a na etapie opiniowania i uzgodnienia projekt planu miejscowego został uzgodniony i zaopiniowany bez uwag przez organy i instytucje, w tym uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W wyznaczonym terminie składania wniosków do projektu planu miejscowego do 31 października 2019 r. żaden zainteresowany nie złożył wniosku, a w trakcie przeprowadzonych kolejno wyłożeń projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zostały złożone dwie uwagi – obie uwzględnione przez Burmistrza Miasta Szczecinek. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku uzyskał wymagane przepisami odrębnymi niezbędne uzgodnienia i opinie.

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

Zaopatrzenie w wodę 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. Obszar opracowania jest w większości zwodociągowany, co zapewnia optymalne zaopatrzenie w wodę z miejskiego ujęcia.

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

Na obszarze, którego dotyczy plan miejscowy, nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. 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 100 m od obszaru planu miejscowego.

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

W obszarze planu miejscowego zostały wyznaczone tereny zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), na których ustala się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarstw rolnych oraz budynków magazynowych. Budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy inwestor wykaże tytuł prawny do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 2 ha w granicach terenów oznaczonych symbolem RZ. Takie rozwiązanie pozwoli zachować rolniczą przestrzeń produkcyjną przy jednoczesnym umożliwieniu lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej.

Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym „Pilska-4” w Szczecinku jest zgodne z kierunkami wyznaczonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*. Przyjęte ustalenia są korzystne z punktu widzenia rozwoju miasta Szczecinek, bowiem zapewniają możliwość zabudowy i zagospodarowania zgodnie z aktualnymi potrzebami rynkowymi, służąc rozwojowi południowej części Szczecinka. Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Szczecinka ważył interes publiczny i interesy prywatne wyrażone w postaci rozważenia różnych koncepcji projektu planu miejscowego. W wyniku przeprowadzonych analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, po uwzględnieniu różnorodnych wymogów, Burmistrz Miasta Szczecinek określił w planie miejscowym zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz kierunki zmian sposobu zagospodarowania terenów, które optymalnie służą ochronie interesu publicznego.

W świetle art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku umożliwia realizację nowej zabudowy różnych funkcji, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wdrożenie rozwiązań przewidzianych w planie miejscowym wiązać się będzie z budową nowych dróg publicznych, które umożliwią powstanie nowych terenów inwestycyjnych w zasobie Miasta Szczecinek; nie wpłynie negatywnie na transportochłonność układu przestrzennego w stosunku do stanu istniejącego,
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – linie autobusowe komunikacji publicznej miasta Szczecinek przebiegają ulicą Pilską, co zapewnia skomunikowanie terenów mieszkaniowych istniejących jak i planowanych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zabudowa i zagospodarowanie obszaru objętego planem miejscowym nie zakłóci ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, przy czym umożliwi budowę nowych dróg dla rowerów i pieszych,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku jest położony

w części południowej miasta o wykształconej, w większości zwartej, strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a rozwój nowej zabudowy dopełnią tę strukturę.

Burmistrz Miasta Szczecinek sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Szczecinka, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która 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. W ww. ocenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku został ujęty w ramowym programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020-2023.

Na podstawie *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku* należy stwierdzić, że:

- plan miejscowy stanowi konsekwencję przystosowania stanu planistyczno-prawnego do aktualnie obowiązujących przepisów aktów prawnych, potrzeb wynikających ze złożonych wniosków, jak również do wyznaczonego kierunku rozwoju miasta dążącego do uzupełnienia zabudową wolnych przestrzeni wewnątrz istniejącej struktury urbanistycznej,
- zakres uwarunkowań wziętych pod uwagę przy sporządzaniu tego planu miejscowego uwzględnia zidentyfikowane możliwości rozwoju miasta Szczecinek,
- nie przewiduje się ponoszenia kosztów z tytułu zgłoszonych roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż ustalenia uwzględniają interesy prywatne na podstawie posiadanych praw własności do nieruchomości,
- Miasto Szczecinek poniesie wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej obejmujących koszty przeniesienia praw własności oraz budowy dróg publicznych,
- wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej powinny zostać zbilansowane w perspektywie zakładanego okresu 6 lat z wpływami wynikającymi ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność miasta Szczecinek,
- przewiduje się wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości – od wartości projektowanych budynków i budowli oraz ze sprzedaży mienia Miasta Szczecinek.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku, sporządzonego z zastosowaniem procedury przewidzianej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami prawa niezbędne uzgodnienia i opinie, które wykorzystano do wprowadzenia niezbędnych zmian w projekcie planu.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku, dokonano następujących czynności:

- a) na podstawie art. 53 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, Burmistrz Miasta Szczecinek wystąpił do właściwych organów pismem znak PP.6721.4.6.2019 z 14 października 2019 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku,

b) w odpowiedzi na ww. wniosek:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z 25 października 2019 r. znak WOPN-OS.411.133.2019.AM, po przeanalizowaniu sprawy wniósł o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko w pełnym zakresie ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych zagadnień,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku pismem z 25 października 2019 r. znak PS.N-NZ/073-400/9/19 wniósł o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku,

c) zgodnie z art. 54 ust. 1 i 3 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 Burmistrz Miasta Szczecinek wystąpił do właściwym organów z wnioskiem znak PP.6721.4.74.2019 z 19 stycznia 2024 r. o zaopiniowanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

d) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, znak WOPN.410.24.2024.KP z 1 lutego 2024 r., a wobec braku odpowiedzi Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku projekt planu miejscowego uzyskał opinię tego organu w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) w następstwie uwzględnienia uwagi zgłoszonej na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, Burmistrz Miasta Szczecinek wystąpił do właściwych organów z wnioskiem znak PP.6721.4.105.2019 z 18 czerwca 2024 r. o ponowne zaopiniowanie projekt planu miejscowego,

f) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał:

- pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WOPN.410.24.2024.KP z 27 czerwca 2024 r.
- pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku znak ZNS.9011.1.10.2024 z 2 lipca 2024 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku 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 planu miejscowego położony jest w południowej części miasta

Szczecinek. Jego granicę stanowią ulice: Pilska, Waryńskiego, Strefowa i Leśna oraz pas drogowy obwodnicy w ciągu drogi ekspresowej S11 i granica administracyjna miasta. W północno-zachodniej części analizowanego obszaru zlokalizowane są zurbanizowane tereny zabudowy przemysłowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość obszaru opracowania zajmują natomiast: las, torfowisko, tereny rolnicze użytkowane jako pola uprawne, łąki i pastwiska. Do terenów najwartościowszych pod względem przyrodniczym należy „Las Miejski” w zarządzie Nadleśnictwa Czarnobór, na terenie którego znajduje się użytek ekologiczny „Torfowisko Raciborki”. W granicach analizowanego projektu planu miejscowego zlokalizowane jest złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kwieciszewo”, z którego wydobycie zostało zaniechane.

Teren planu miejscowego jest częściowo zagospodarowany, a 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 realizacji zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku, sporządzonego z zastosowaniem procedury przewidzianej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

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 opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pilska-4” w Szczecinku celem jego uchwalenia.