

Uchwała Nr .../.../2023

Rady Miasta Szczecinek

z dnia ... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lipowa” w Szczecinku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/356/2021 Rady Miasta Szczecinek z dnia z 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lipowa” w Szczecinku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lipowa” w Szczecinku, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 2,76 ha położony w Szczecinku, ograniczony do działek ewidencyjnych nr: 100, 101, 102, 103/1, 103/2, 104, 105, 106, 107/2, 108, 109/2, 111, 112/2, 112/3, 118, 119, 120, 121/1, 121/2, 121/3, 122, 123, 124, 125 obręb 0013 Szczecinek oraz części działek ewidencyjnych nr: 94/2, 397/1, 999 i 1008 obręb 0013 Szczecinek, którego granicę określa się na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, drogi publicznej klasy zbiorczej, drogi publicznej klasy lokalnej, drogi publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej - parkingu.

4. Na rysunku planu miejscowego ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granicę strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W III”.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, 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 miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą ściśle określoną odległość budynków od linii rozgraniczających;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający co najmniej dwa lokale mieszkalne i lokal usługowy;

- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) działce niesamodzielnej - należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z co najmniej dwiema działkami budowlanymi, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż lub dojazdów;
 - 6) planie miejscowym „Narutowicza II” w Szczecinku - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Narutowicza II” w Szczecinku, przyjęty uchwałą Nr LI/459/2022 Rady Miasta Szczecinek z dnia 31 sierpnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3743);
 - 7) planie miejscowym „Narutowicza IV” w Szczecinku - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Narutowicza IV” w Szczecinku, przyjęty uchwałą Nr XXXIII/297/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5141).
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu miejscowego.

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru planu miejscowego, o którym mowa w § 1 ust. 2, na następujące tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem 1.MW,U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 2.MW/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 3.MW;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem 4.KD-Z;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 5.KD-D;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 6.KD-L;
- 7) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem 7.KDWp.

2. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 1, mają charakter porządkowy.

Rozdział 2

Ogólne zasady i warunki kształtowania przestrzeni

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, przy czym dopuszcza się:
 - wysunięcie przed obowiązujące linie zabudowy takich elementów architektonicznych budynku jak: gzymsy, ocieplenia, okapy dachów, rynny, zadaszenia wejściowe i inne detale, na odległość nie większą niż 0,5 m,
 - wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkony, gzymsy, klatki schodowe, ocieplenia, okapy dachów, rynny, szyby dźwigów, wiatrołapy, wykusze, tarasy, zadaszenia wejściowe i inne detale, na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - cofnięcie od obowiązującej linii zabudowy części budynku na długości nie większej niż 30% długości danej ściany budynku,
 - wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy, w liniach rozgraniczających danego terenu, takich elementów architektonicznych budynku jak: schody, pochylnie, zjazdy, zlokalizowane poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) krycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lub infrastruktury technicznej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą,
 - c) w przypadku budynków lub ich części, realizowanych na obowiązującej linii zabudowy, obowiązek wykonania głównej kalenicy budynków równoległej do linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 4.KD-Z,
 - d) nakaz lokalizacji budynków przy granicy działek budowlanych, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych,

- e) nakaz realizacji określonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów o powierzchni połaci nie mniejszej niż 60% powierzchni kondygnacji nadziemnej o największej powierzchni, za wyjątkiem budynków, dla których ustalono dowolną geometrię dachów,
 - f) dla budynków infrastruktury technicznej wysokość nie większą niż 4 m,
 - g) dla altan lub wiat wysokość nie większą niż 4 m, a powierzchnię w rzucie poziomym wyznaczoną przez skrajne krawędzie zadaszania nie większą niż 25 m²;
- 2) dopuszcza się:
- a) obiekty inne niż wymienione w ustaleniach szczegółowych, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: altany, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów stałych, wiaty 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,
 - b) wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których parametry zabudowy i zagospodarowania kształtuje się w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) zachowanie lub przebudowę istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - d) zachowanie i przebudowę istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego budynków o parametrach i funkcjach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych,
 - e) rozbudowę i nadbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu miejscowego,
 - f) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące w dniu uchwalenia planu miejscowego zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie,
 - g) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego geometrii dachu,
 - h) dowolną geometrię zadasznień: balkonów, drzwi wejściowych, lukarn, tarasów, wykuszy oraz dachów lub przekryć: altan, obiektów infrastruktury technicznej, wiat;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na elewacjach budynków,
 - b) lokalizacji instalacji wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru, w tym mikroinstalacji,
 - c) lokalizacji altan i wiat na obowiązującej linii zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: 1.MW,U i 3.MW zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 2.MW/U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) stosowanie w celach grzewczych technologii bezemisyjnej lub zapewniającej obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu oraz pyłu PM10,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na rysunku planu miejscowego określono strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W III”, dla której obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. 1. W zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się przeprowadzenie postępowania scalania i podziału nieruchomości określonego w przepisach odrębnych przy zapewnieniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki zgodnej z minimalną powierzchnią działek budowlanych określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 2,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki - 10 m, przy czym dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 4 pkt 2 lit. b, dopuszcza się mniejszą szerokość frontu,
 - c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenu drogi publicznej a krawędzią tej drogi publicznej, od 80° do 100°.
2. W zakresie zasad podziału nieruchomości dopuszcza się:
- 1) podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadkach przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 4 pkt 2 lit. b;
 - 3) wydzielenie działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha w granicach danego terenu;
 - 4) wydzielenie działek niesamodzielnych, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych;
 - 5) korekty granic istniejących działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służące poprawie ich warunków zagospodarowania.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji:
 - punktów do zbierania, w tym przeładunku odpadów,
 - usług handlu hurtowego,
 - stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów,
 - stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego,
 - b) składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 2) ogranicza się do 5 m wysokość obiektów budowlanych montowanych na dachach budynków, w tym masztów i anten, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) na rysunku planu miejscowego oznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej o promieniu 150 m wokół cmentarza komunalnego, położonego poza planem miejscowym, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym poprzez tereny dróg publicznych, teren drogi wewnętrznej - parkingu i inne drogi, położone poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez:
 - dojścia,
 - dojazdy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) zapewnienie powiązań terenów dróg z drogami położonymi poza obszarem objętym planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- d) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-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 miejscowego powierzchni usług, zagwarantowanie co najmniej jednego stanowiska postojowego:
 - na każdy lokal mieszkalny,
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,
 - e) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w lit. d, zagwarantowanie dodatkowo co najmniej jednego stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe:
 - na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni usług handlu w budynkach o powierzchni usług większej niż 200 m²,
 - na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług innych niż handel w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²;
 - f) sposób realizacji miejsc postojowych, o których mowa w lit. d i e, na terenie działki budowlanej lub na nieruchomości położonej w granicach planu miejscowego, do której inwestor wykaże tytuł prawny:
 - poza budynkami,
 - w budynkach, przy czym stanowiska postojowe winny być sytuowane wyłącznie w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 2) dopuszcza się na terenach: dróg publicznych i drogi wewnętrznej - parkingu, realizację dodatkowych elementów układu komunikacyjnego innych niż ustalone planem miejscowym.

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

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - h) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych, bezemisyjnych lub w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
 - i) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne sieci, w zależności od potrzeb;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - b) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - c) przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę i rozbudowę oraz zmiany kierunków obsługi terenów,
 - b) dowolne kształtowanie parametrów infrastruktury technicznej,
 - c) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
 - d) stosowanie rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie lub wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej w celu ograniczenia ich odpływu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 12. 1. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Dla nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 123 obręb 0013 Szczecinek, położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW,U, ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

3. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki kształtowania przestrzeni

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.MW,U** o powierzchni 0,23 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacji podziemnej,
 - b) wysokość budynków - do 15 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów:
 - dachy dwu- lub czterospadowe o nachyleniu połaci pod kątem od 30° do 50°,
 - dachy mansardowe o nachyleniu połaci pod kątem do 70°,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 3,50,
 - minimalna - 0,35,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) lokalizację nie więcej niż jednego budynku wymienionego w lit. a na działce budowlanej,
 - i) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - j) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków przy granicy działek budowlanych, przy czym w przypadku istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego elewacji bocznych budynków z otworami okiennymi, wyłącznie po ich likwidacji,
 - k) zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z części budynków przeznaczonych na stanowiska postojowe od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4.KD-Z i 6.KD-L,
 - l) zakaz lokalizacji altan i wiat,
 - m) dla części terenu, określonej na rysunku planu miejscowego, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W III”, obowiązują zasady ochrony określone w § 6;
- 4) dostęp do drogi publicznej - do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5.KD-D lub 6.KD-L.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.MW/U** o powierzchni 0,93 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się:
 - a) podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,08 ha,
 - b) wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe,
 - b) wysokość budynków - do 15 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometria dachów:
 - dachy dwu- lub czterospadowe o nachyleniu połaci pod kątem od 30° do 50°,
 - dachy mansardowe o nachyleniu połaci pod kątem do 70°,

- e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,00,
 - minimalna - 0,20,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) lokalizację nie więcej niż jednego budynku wymienionego w lit. a na działce budowlanej,
 - i) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - j) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków przy granicy działek budowlanych, przy czym w przypadku istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego elewacji bocznych budynków z otworami okiennymi, wyłącznie po ich likwidacji,
 - k) dopuszczenie lokalizacji altan i wiat, przy czym nie więcej niż po jednym tego typu obiekcie na działkę budowlaną, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego budynku wymienionego w lit. a;
- 4) dostęp do drogi publicznej:
- a) do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4.KD-Z lub 6.KD-L,
 - b) do ulicy Narutowicza (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) - pośrednio poprzez teren drogi wewnętrznej - parkingu oznaczony symbolem 7.KDWp i teren oznaczony symbolem 11KDWp w planie miejscowym „Narutowicza II” w Szczecinku.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3.MW** o powierzchni 0,0021 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nie stanowi działki budowlanej i przeznaczony jest do wspólnego zagospodarowania z przyległą nieruchomością położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 14MW w planie miejscowym „Narutowicza IV” w Szczecinku,
 - b) bez prawa zabudowy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50% powierzchni terenu;
- 3) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Wodociągowej (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) lub do ulicy Narutowicza (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4.KD-Z** o powierzchni 1,3 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,
 - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejsza niż 11,0 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5% powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,
 - e) na części terenu, oznaczonej na rysunku planu miejscowego, znajdującej się w granicach strefy ochrony sanitarnej o promieniu 150 m wokół cmentarza komunalnego, obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 3;
- 3) powiązania z terenami komunikacji:
 - a) z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 5.KD-D,
 - b) z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 6.KD-L,
 - c) z ulicami: Jana Pawła II, Lipową, G. Narutowicza, Profesora Władysława Szafera, Słupską i Władysława Cieślaka (położonymi poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5.KD-D** o powierzchni 0,15 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa z co najmniej jednostronnym chodnikiem, z możliwością zmiany na pieszojezdnię,
 - b) dopuszcza się naziemny parking wielostanowiskowy,

- c) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejsza niż 6,0 m,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5% powierzchni terenu,
 - e) dla części terenu, określonej na rysunku planu miejscowego, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W III”, obowiązują zasady ochrony określone w § 6;
- 3) powiązania z terenami komunikacji:
- a) z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 4.KD-Z,
 - b) z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 6.KD-L.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6.KD-L** o powierzchni 0,05 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa z obustronnym chodnikiem,
 - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejsza niż 16,0 m,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5% powierzchni terenu;
- 3) powiązania z terenami komunikacji:
 - a) z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 4.KD-Z,
 - b) z terenem drogi publicznej oznaczonym symbolem 5.KD-D,
 - c) z ulicą Wodociągową (położoną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **7.KDWp** o powierzchni 0,10 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna - parking;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) naziemny parking wielostanowiskowy,
 - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z częścią terenu oznaczonego symbolem 11KDWp w planie miejscowym „Narutowicza II” w Szczecinku;
- 3) powiązania z terenem komunikacji - z ulicą Narutowicza (położoną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym), pośrednio poprzez teren oznaczony symbolem 11KDWp w planie miejscowym „Narutowicza II” w Szczecinku.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 20. Poza wymienionymi w rozdziale 2 i 3 nie podejmuje się ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

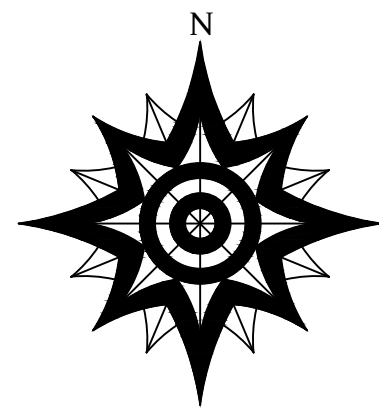
§ 21. W granicach planu miejscowego traci moc uchwała Nr XXXIII/297/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Narutowicza IV” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5141).

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „LIPOWA” W SZCZECINKU

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr .../.../2023
Rady Miasta Szczecinek
z dnia ... 2023 r.

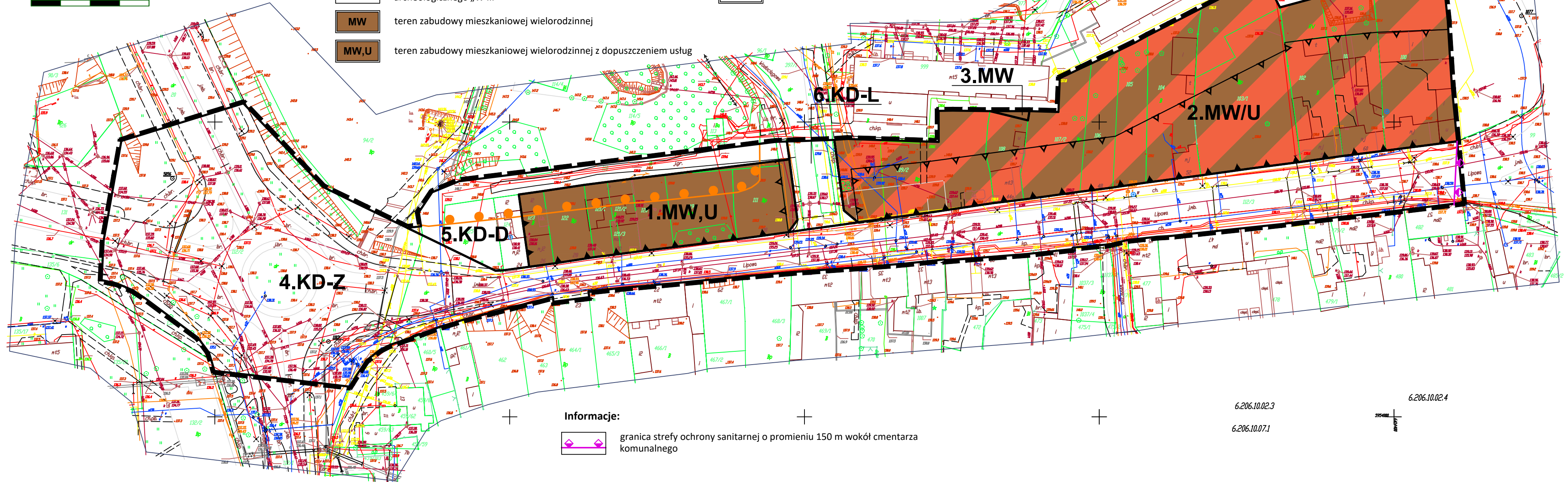


1 : 1000



Ustalenia planu miejscowego:

- | | | | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|
| | granica obszaru objętego planem miejscowym | | MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania | | KD-Z teren drogi publicznej klasy zbiorczej |
| | linie zabudowy obowiązujące | | KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej |
| | linie zabudowy nieprzekraczalne | | KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej |
| | granica strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W III” | | KDWp teren drogi wewnętrznej - parkingu |
| | MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | | |
| | MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług | | |



Informacje:

- | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|
| | granica strefy ochrony sanitarnej o promieniu 150 m wokół cmentarza komunalnego |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|

6.206.10.02.3
6.206.10.07.1

6.206.10.02.4