UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia ..... 2027 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/49/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, po stwierdzeniu zgodności z Planem ogólnym miasta Szczecinek, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/283/2026 Rady Miasta Szczecinek z dnia 26 sierpnia 2026 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2" w Szczecinku, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,99 ha, położony pomiędzy ulicami: Armii Krajowej (z częścią ulicy), Kamienną i Kardynała Stefana Wyszyńskiego (z częścią ulicy), oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

3. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, dróg dojazdowych.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;

2) wyrys z Planu ogólnego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;

3) 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 3;

4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

5. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

1) granicę obszaru objętego planem;

2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;

5) część terenu 1MW-U, na której dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garażowo-gospodarczych.

6. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w ust. 2, na następujące tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, o powierzchni odpowiednio: 1,42 ha, 0,44 ha, 0,38 ha, 0,14 ha;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW, o powierzchni 0,29 ha;

3) drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, o powierzchni 0,40 ha;

4) drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL, o powierzchni 0,68 ha;

5) dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, o powierzchni odpowiednio: 0,13 ha, 0,11 ha.

7. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 6 pkt 1 i 5 mają charakter porządkowy.

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

1) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą ściśle określoną odległość budynków od linii rozgraniczających, z wyłączeniem budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych i infrastruktury technicznej, przy czym:

   a) dopuszcza się lokalizację części budynku w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy, jednakże na długości nie większej niż 30% długości przyległej elewacji, z uwzględnieniem lit. b,

   b) dopuszcza się lokalizację ostatniej kondygnacji nadziemnej w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy,

   c) przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, o wysięgu nie większym niż 1,0 m;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, altan, niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, w tym zamontowane na budynkach kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne, o wysięgu nie większym niż 1,0 m, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;

3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek niebędący budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, posiadający co najmniej jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy;

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

5) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w § 1 ust. 2.

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. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: altany, obiekty infrastruktury technicznej inne niż budynki, miejsca gromadzenia odpadów itp.;

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., przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;

3) w przypadku istniejących budynków, dopuszcza się zachowanie parametrów innych niż w ustaleniach szczegółowych, takich jak: wysokość, liczba kondygnacji nadziemnych, również w przypadkach ich 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 dowolną geometrię zadaszeń: drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć altan, obiektów infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;

7) dopuszcza się lokalizację altan o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni wyznaczonej przez skrajne krawędzie zadaszenia - 35 m^2, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni działki budowlanej;

8) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego dopuszcza się stosowanie szczególnych warunków zabudowy w oparciu o przepisy odrębne.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się 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, wskazując tereny objęte planem, z wyłączeniem trenów dróg, jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rozumieniu przepisów odrębnych, podlegające ochronie przed hałasem;

3) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii bezemisyjnych lub minimalizujących emisję substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10.

§ 5. 1. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział terenów na nowo wydzielane działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych, 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, miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojść lub dojazdów;

4) dopuszcza się korekty położenia granic działek niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi w celu poprawy ich zabudowy lub zagospodarowania.

2. 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:

- 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- mniejszej niż określona w tiret pierwsze w przypadkach działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2,

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

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na rysunku planu oznaczono budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których wprowadza się:

1) nakaz prowadzenia prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu substancji obiektu;

2) zakaz nadbudowy i rozbudowy oraz nakaz zachowania liczby kondygnacji i geometrii dachów, przy czym dopuszcza się:

a) możliwość kształtowania wysokości budynków w tolerancji do 0,25 m w przypadkach wymiany dachów lub robót polegających na zmianie pokrycia dachów, dopuszcza się przy tym zmianę wysokości ścianek kolankowych w tolerancji do 0,25 m oraz zmianę geometrii dachów wynikłą z podjęcia powyższych działań,

b) dobudowę w częściach tylnych, takich elementów jak: ganki i wiatrołapy o powierzchni nie większej niż 4,0 m^2, a także podjazdy dla osób niepełnosprawnych,

3) zakaz przebudowy elewacji frontowych, polegającej na likwidacji detalu architektonicznego, wprowadzeniu nowych otworów okiennych i witryn oraz na zmianie pierwotnych wielkości otworów okiennych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;

4) nakaz odtworzenia, na podstawie inwentaryzacji, w formie i kompozycji detali architektonicznych, w tym: opasek, gzymsów i boniowania, detali przy otworach okiennych i drzwiowych - w przypadkach zewnętrznego ocieplania;

5) dopuszczenie wprowadzenia detali architektonicznych na elewacjach ich pozbawionych, analogicznie do detali oryginalnych, zachowanych w innych budynkach sąsiednich lub na podstawie materiałów ikonograficznych;

6) zakaz pokrywania elewacji płytkami ceramicznymi lub innym materiałem dysharmonizującym;

7) nakaz odtwarzania oryginalnej kolorystyki elewacji ustalonej na podstawie badań architektonicznych lub dostępnych materiałów ikonograficznych, zaś w przypadku niemożności stwierdzenia pierwotnej kolorystyki - nakaz stosowania maksymalnie trzech pastelowych kolorów;

8) nakaz stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w obrębie budynku;

9) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany, nowa powinna nawiązywać kompozycją, proporcją, podziałem do oryginalnej; należy przywracać stolarkę na wzór oryginalnej, a w przypadku jej braku - analogicznie do oryginalnej stolarki zachowanej w innych budynkach lub na podstawie materiałów ikonograficznych;

10) dopuszczenie nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach tylnych i bocznych, przy czym obowiązuje nakaz nawiązania kompozycją, podziałem i dekoracją snycerską do oryginalnej a w przypadku jej braku – analogicznie do oryginalnej stolarki zachowanej w innych budynkach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;

11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub stosowanie materiałów zgodnych z oryginalnymi wzorcami;

12) dopuszczenie doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, przy czym łączna powierzchnia tych okien nie może być większa niż 10% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone, a w przypadku dachów mansardowych okna te mogą być umieszczane wyłącznie w połaciach od strony podwórzy;

13) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych, a także innych urządzeń i elementów technicznych, takich jak: klimatyzatory, przewody wentylacyjne, spalinowe, kable itp. na elewacjach frontowych, a także bocznych, przyległych do terenów dróg;

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

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

1) zakazuje się lokalizacji:

a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,

b) usług handlu hurtowego,

c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,

d) stacji paliw gazu płynnego,

e) budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m^2,

f) napowietrznych linii elektroenergetycznych,

g) wiat;

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

3) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości nie większej niż 5 m, takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) dopuszcza się obiekty budowlane inne niż budynki o wysokości nie większej niż 10 m, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;

5) ograniczenia, o których mowa w pkt 3 i 4, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

6) zakazuje się montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na elewacjach frontowych budynków;

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

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

1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez tereny dróg, jak i drogi położone poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów poprzez:

a) dojścia,

b) dojazdy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) należy zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;

5) należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: systemem kanalizacji deszczowej, do gruntu lub do zbiorników retencyjnych;

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

7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;

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

9) dopuszcza się zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;

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

11) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić na terenach dróg, a także w częściach terenów nieprzeznaczonych do zabudowy, a w uzasadnionych przypadkach na innych częściach;

12) na potrzeby nowych budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania tego typu budynków, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe:

a) na dwa lokale mieszkalne,

b) na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług handlu,

c) na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni usług innych niż te, o których mowa w lit. b i d,

d) na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usług administracji, oświaty i wychowania, zdrowia oraz opieki społecznej;

13) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 12, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte:

a) 500 m^2 powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m^2,

b) na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych w budynkach o liczbie 20 lub więcej lokali mieszkalnych;

14) stanowiska postojowe należy sytuować w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami, a także na innych terenach w granicach obszaru objętego planem, na działkach, do których inwestor wykaże tytuł prawny;

15) stanowiska postojowe w budynkach należy sytuować w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;

16) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 13, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości.

§ 9. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenów.

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

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha;

b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,05 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,

b) dopuszczenie:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach budowlanych zabudowanych takimi budynkami w dniu uchwalenia planu,
- budynków infrastruktury technicznej, lokalizowanych na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
- budynków garażowych,
- gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, lokalizowanych na części terenu oznaczonej na rysunku planu,

c) objęcie ochroną konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu, położonych przy: ulicy Wyszyńskiego: 62, 64, 66, 72-72a, 76, 78, 80, 82, 84, ulicy Armii Krajowej: 10, 12-12a, 16 oraz ulicy Kamiennej 2, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6, przy czym:

- dopuszcza się przebudowę elewacji frontowych w części parterowej budynków przy ulicy Wyszyńskiego: 62, 64 i 72, w nawiązaniu do symetrii, kompozycji architektonicznej elewacji frontowej oraz przestrzeganiu zasady ujednolicenia architektonicznego, materiałowego i kolorystycznego parteru budynku,
- dopuszcza się wykonanie otworu drzwiowego w ścianie narożnikowej budynku przy ulicy Kamiennej 2,
- zakazuje się ocieplania elewacji frontowych budynków przy ulicy Wyszyńskiego: 62, 64, 66, 72a, 76, 78 i 80,
- nakazuje się zachowanie charakterystycznego drewnianego ganku przy oficynie budynku przy ulicy Wyszyńskiego 82,
- zakazuje się lokalizacji okien połaciowych na dachach budynków przy ulicy Wyszyńskiego 66 i 76 oraz przy ulicy Kamiennej 2,
- dopuszcza się nadbudowę budynku przy ulicy Wyszyńskiego 84 przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej i tylnej, poprzez dowiązanie się wysokością położenia kalenicy do budynku bezpośrednio sąsiadującego,
- dopuszcza się, w przypadku budynków pozbawionych zabudowy oficynowej, rozbudowę w formie oficyn o dachach jednospadowych nawiązujących kątem nachylenia do pozostałej części budynku,
- zakazuje się tynkowania pierwotnie nieotynkowanych elewacji budynku zlokalizowanego przy ulicy Wyszyńskiego 66, z wyłączeniem elewacji oficyn wykonanych wyłącznie z cegły białej,
- zakazuje się tynkowania pierwotnie nieotynkowanych frontowych elewacji budynków przy ulicy Wyszyńskiego 64 i 76,
- zakazuje się tynkowania, przesłaniania i ocieplania kamiennych lub ceglanych cokołów budynków przy ulicy Wyszyńskiego: 66, 76, 78, 80 i 82,

d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:

- maksymalną wysokość zabudowy - 16 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- maksymalną wysokość zabudowy - 4,5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b tiret drugie i trzecie,
- liczbę kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,

- do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b tiret drugie, trzecie i czwarte,
- geometrię dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20˚-30˚ z dopuszczeniem jednospadowych na częściach oficynowych - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20˚ lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b tiret drugie, trzecie i czwarte,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,

f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 2,80, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

g) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 0,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) maksymalną intensywność zabudowy:

- 3,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

j) powierzchnię każdej z kondygnacji nadziemnej niebędącej pierwszą lub ostatnią, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych - nie mniejszą niż 75% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej, liczonej w ten sam sposób, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

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

l) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnych granicach działek budowlanych - co najmniej na 30% ich długości,

m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. n,

n) zakaz lokalizacji budynków garażowych w odległości mniejszej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu: KDZ, KDL, 1KDD lub 2KDD.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 ha,

b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,05 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;

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, budynki usługowe,

b) dopuszczenie budynków infrastruktury technicznej lokalizowanych na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

c) maksymalną wysokość zabudowy:

- 18 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- 4 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- od trzech do pięciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- jedną - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

e) geometrię dachów:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 75% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 2,00, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 0,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,

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

i) maksymalną intensywność zabudowy:

- 2,40, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

k) powierzchnię każdej z kondygnacji nadziemnej niebędącej pierwszą lub ostatnią, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych - nie mniejszą niż 75% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej, liczonej w ten sam sposób,

l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. n,

n) zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, w odległości mniejszej niż 8 m:

- od linii rozgraniczającej z terenem 1MW-U,

- od granicy działki ewidencyjnej nr 815 obręb 0013;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej:

a) do terenu 1KDD lub 2KDD,

b) do ulicy Kamiennej (położonej poza obszarem objętym planem) - pośrednio poprzez teren 3MW-U,

c) zapewnienie stanowisk postojowych, o których mowa w § 8 pkt 12 i 13 w granicach terenu lub w granicach terenu 3MW-U.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha,

b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,05 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;

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, budynki usługowe,

b) dopuszczenie:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach budowlanych zabudowanych takimi budynkami w dniu uchwalenia planu;
- budynków infrastruktury technicznej lokalizowanych na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

c) maksymalną wysokość zabudowy:

- 20 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- 15 m - w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 4 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- od trzech do pięciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- do trzech - w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- jedną - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

e) geometrię dachów:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 70%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 75% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 3,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 0,20, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

i) maksymalną intensywność zabudowy:

- 4,20, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,75 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

k) powierzchnię każdej z kondygnacji nadziemnej niebędącej pierwszą lub ostatnią, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych - nie mniejszą niż 75% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej, liczonej w ten sam sposób, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. n,

n) zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, na działce ewidencyjnej nr 1048 obręb 0013, w odległości mniejszej niż 8 m od granic działek ewidencyjnych nr: 814, 815 obręb 0013;

4) obsługę komunikacyjną:

a) dostęp do drogi publicznej:

- do terenu 1KDD lub 2KDD,
- do ulicy Kamiennej (położonej poza obszarem objętym planem),

b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej - do ulicy Kamiennej (położonej poza obszarem objętym planem) dla terenu 2MW-U,

c) zapewnienie stanowisk postojowych, o których mowa w § 8 pkt 12 i 13 w granicach terenu lub w granicach terenu 2MW-U.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,04 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, budynki usługowe,

b) dopuszczenie dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,

c) objęcie ochroną konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu, położonych przy ulicy Armii Krajowej: 18, 20, 22, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6, przy czym:

- dopuszcza się przebudowę elewacji frontowych w części parterowej, w nawiązaniu do symetrii, kompozycji architektonicznej elewacji frontowej oraz przestrzeganiu zasady ujednolicenia architektonicznego, materiałowego i kolorystycznego parteru budynku,

- zakazuje się wprowadzania nowych otworów okiennych w elewacji bocznej budynku przy ulicy Armii Krajowej 18;

d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:

- maksymalną wysokość zabudowy - 18 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- maksymalną wysokość zabudowy - 4,5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- liczbę kondygnacji nadziemnych - od trzech do czterech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- geometrię dachów - dachy mansardowe o nachyleniu połaci pod kątem 30˚ i większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

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

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,

f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 2,80,

g) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,50,

h) maksymalną intensywność zabudowy - 3,50,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,

j) powierzchnię każdej z kondygnacji nadziemnej budynków, o których mowa w lit. a, niebędącej pierwszą lub ostatnią, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych - nie mniejszą niż 75% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej, liczonej w ten sam sposób,

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

l) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnych granicach działek budowlanych - co najmniej na 30% ich długości,

m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. n,

n) zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. b, w odległości mniejszej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu KDL lub 2KDD.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,09 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) dopuszczenie lokali usługowych o łącznej powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,

c) maksymalną wysokość zabudowy - 18 m,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych - od trzech do pięciu,

e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,50,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,20,

i) maksymalną intensywność zabudowy - 1,80,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

l) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. m,

m) zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej będącej linią rozgraniczającą z terenem 4MW-U;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej:

a) do terenu KDL lub 2KDD,

b) do ulicy Kamiennej (położonej poza obszarem objętym planem).

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę zbiorczą;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową z obustronnym chodnikiem - część ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego - do zagospodarowania z dalszym przebiegiem drogi położonym poza granicami obszaru objętego planem oraz w obrębie skrzyżowań z drogami, o których mowa w pkt 3 lit. b i c,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

a) z dalszym przebiegiem drogi położonym poza granicami obszaru objętego planem,

b) z terenem KDL,

c) z ulicami Witolda Pileckiego i Harcmistrza Aleksandra Kamińskiego (położonymi poza granicami obszaru objętego planem).

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę lokalną;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową z obustronnym chodnikiem - część ulicy Armii Krajowej - do zagospodarowania z dalszym przebiegiem drogi położonym poza granicami obszaru objętego planem oraz w obrębie skrzyżowań z drogami, o których mowa w pkt 3 lit. b i c,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%, z zastrzeżeniem lit. d,

d) nakaz zachowania lub odtworzenia wartościowych drzew, przy czym dopuszcza się ich wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

a) z dalszym przebiegiem drogi położonym poza granicami obszaru objętego planem,

b) z terenami: KDZ, 2KDD,

c) z ulicą Poniatowskiego (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę dojazdową;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową z dopuszczeniem niewyodrębniania jezdni i chodników - do zagospodarowania w obrębie skrzyżowania z drogą, o której mowa w pkt 3,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Kamienną (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę dojazdową;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową z co najmniej jednostronnym chodnikiem - ulicę J. Kochanowskiego - do zagospodarowania w obrębie skrzyżowań z drogami, o których mowa w pkt 3,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

a) z terenem KDL,

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

Rozdział 4.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

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

2. Traci moc uchwała Nr LXVI/618/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 6364).

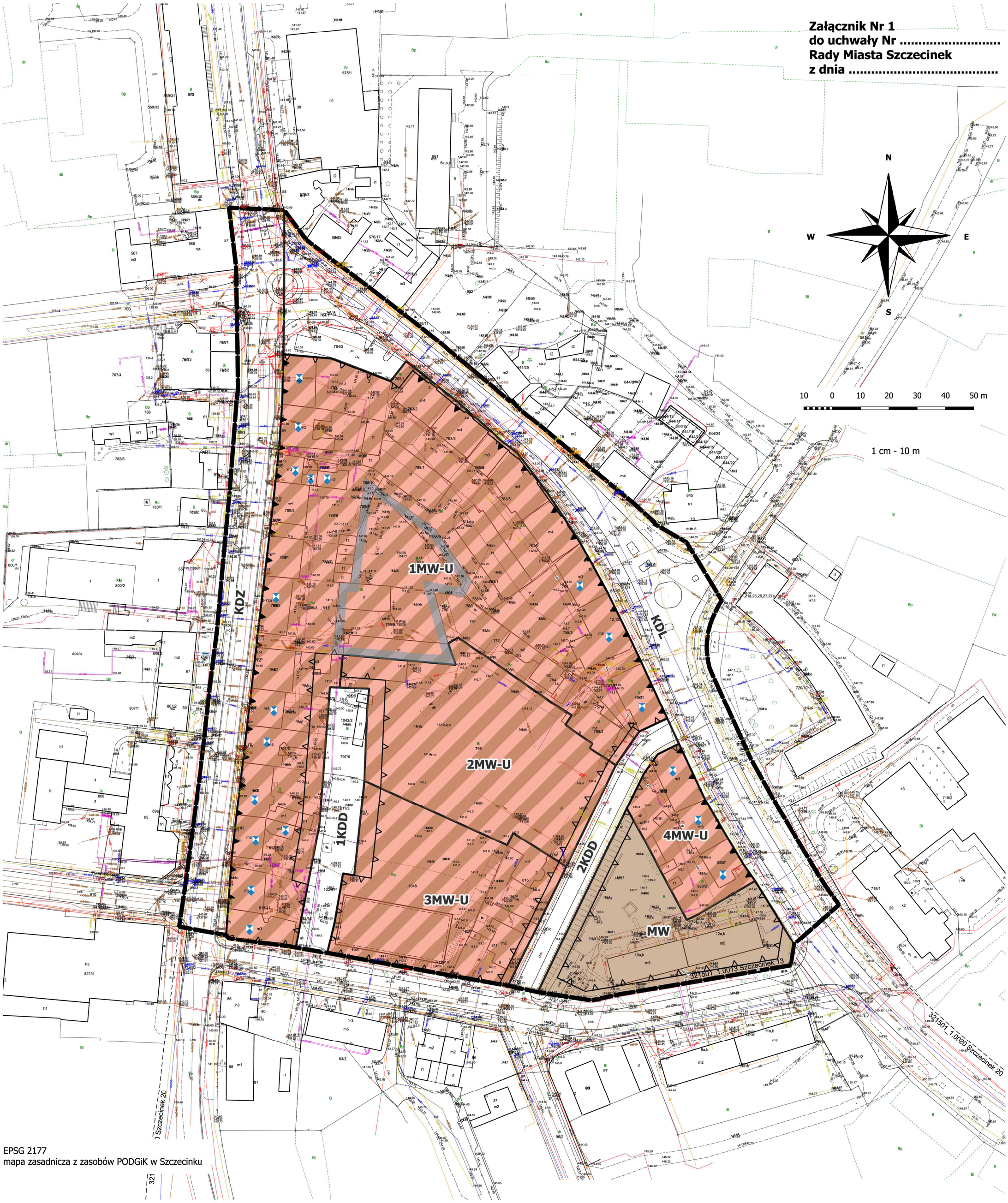
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ARMII KRAJOWEJ-2” W SZCZECINKU

1 : 1 000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Szczecinek
z dnia .....



EPSG 2177
mapa zasadnicza z zasobów PODGiK w Szczecinku

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązujące linie zabudowy

nieprzekraczalne linie zabudowy

budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu

MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

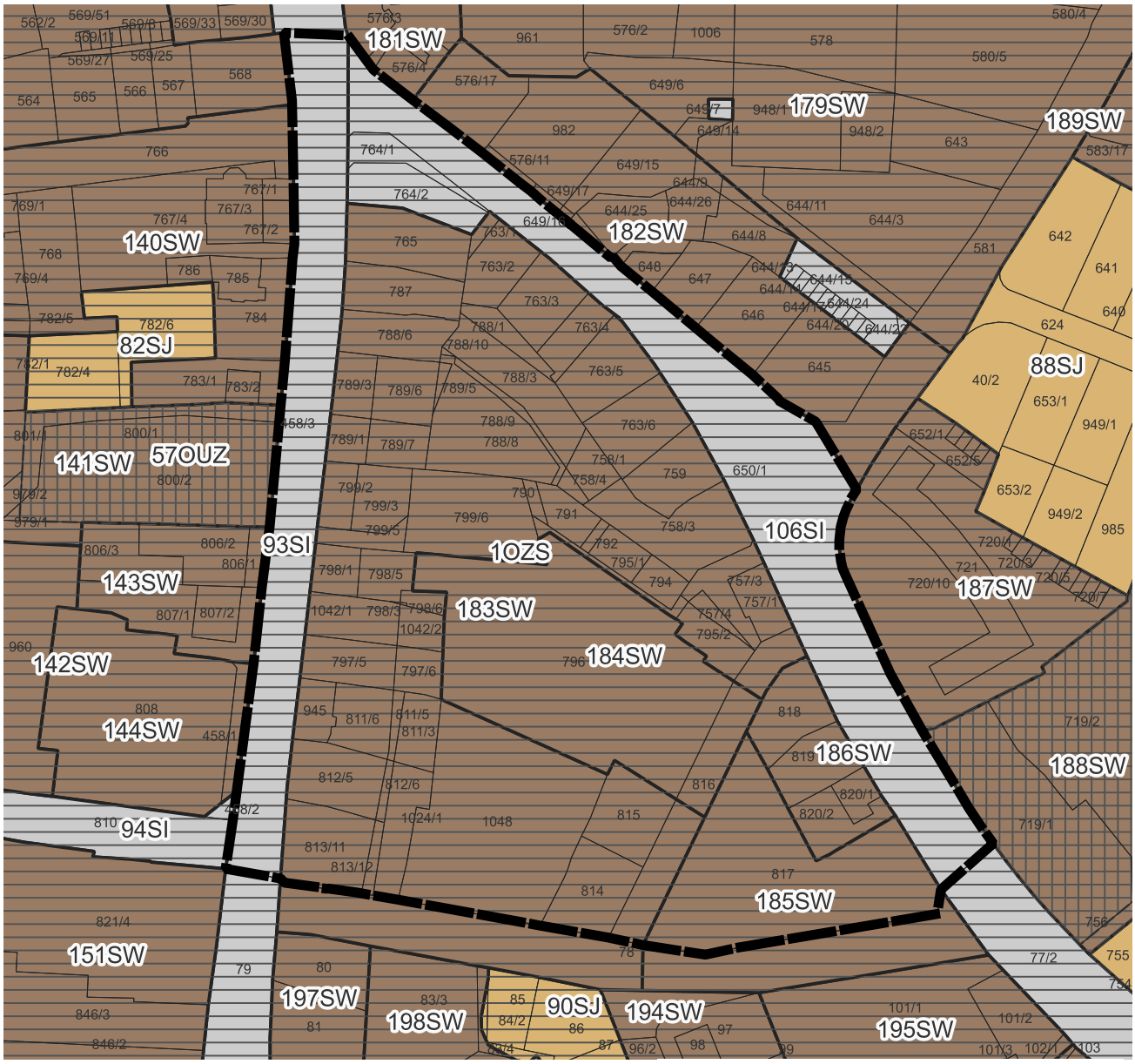
KDZ teren drogi zbiorczej

KDL teren drogi lokalnej

KDD tereny dróg dojazdowych

część terenu 1MW-U, na której dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garażowo-gospodarczych

Wyrys z Planu ogólnego miasta Szczecinek



granica obszaru objętego planem

działki ewidencyjne

obszar zabudowy śródmiejskiej

obszar uzupełnienia zabudowy

Strefy planistyczne:

SI

SJ

SW

1 : 2 000