

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECINEK**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku

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, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/64/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr LXVIII/637/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 grudnia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,82 ha, położony pomiędzy ulicami: Bolesława Limanowskiego, Witolda Pileckiego i Mickiewicza, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1 000.

3. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i usług.

4. 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.

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) odcinki granic działek budowlanych, przy których należy lokalizować budynki;
- 5) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, o powierzchni odpowiednio: 0,25 ha, 0,41 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MW-U, 2MW-U, o powierzchni odpowiednio: 0,14 ha, 0,26 ha;
- 3) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, o powierzchni odpowiednio: 0,23 ha, 0,54 ha.

7. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 6, 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, z wyłączeniem budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych i infrastruktury technicznej, od linii rozgraniczających, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację części budynku w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 40% długości przyległej elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację pierwszej kondygnacji nadziemnej i kondygnacji niższych w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy,
 - c) przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniem § 3 pkt 14 i ustaleń szczegółowych, linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków 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, z wyłączeniem kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych, o wysięgu nie większym niż 1,0 m;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający co najmniej dwa lokale mieszkalne i 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, wiaty stanowiące zadaszenia stanowisk postojowych, obiekty infrastruktury technicznej inne niż budynki, miejsca gromadzenia odpadów itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące: obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 3) w przypadku istniejących budynków, dopuszcza się zachowanie 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 mniejsze wartości kąta nachylenia połaci dachowych, niż te określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadkach:
 - dachów mansardowych,
 - dachów na częściach oficynowych budynków;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć: altan, wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych, obiektów infrastruktury technicznej;

- 7) geometrię zadaszeń budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych należy dostosować do geometrii budynków istniejących lub planowanych na danej działce budowlanej;
- 8) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 9) dopuszcza się lokalizację altan o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni wyznaczonej przez skrajne krawędzie zadaszenia - 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni działki budowlanej;
- 10) dopuszcza się lokalizację wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 11) w przypadku zaistnienia nakazu lokalizacji budynku przy dwóch lub większej liczbie granic działek budowlanych, nakaz ten w przypadku części oficynowej dotyczy jedynie jednej z tych granic;
- 12) jeżeli na działce budowlanej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy w postaci linii łamanej, obowiązek lokalizacji budynku przy tej linii dotyczy wszystkich jej odcinków;
- 13) w przypadku lokalizacji drugiego lub kolejnego budynku na działce budowlanej, innego niż: garażowy, garażowo-gospodarczy, gospodarczy i infrastruktury technicznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 14) wiaty stanowiące zadaszenia stanowisk postojowych, altany, a także budynki: garażowe, garażowo-gospodarcze, gospodarcze i infrastruktury technicznej, należy sytuować w odległości większej niż 10 m od linii rozgraniczających stanowiących granicę obszaru objętego planem, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 15) dopuszcza się stosowanie warunków zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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, różnicując rodzaje terenów podlegających ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U);
- 3) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu i 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, przy czym, 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, miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż lub dojazdów;
- 4) dopuszcza się korekty położenia granic działek niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi w celu poprawy ich zabudowy lub zagospodarowania.

2. 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:
 - 10 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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na rysunku planu oznaczono budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których, z zastrzeżeniem pkt 2:

- a) nakazuje się prowadzenie prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu substancji obiektu, a jeżeli badania historyczne i architektoniczne wskazują na konieczność uzupełnienia, odtworzenia lub wymiany jego części - nakazuje się uzupełnienie lub odtworzenie tej części zgodnie z przeprowadzonymi badaniami,
- b) zakazuje się nadbudowy,
- c) nakazuje się zachowanie wysokości, liczby kondygnacji, geometrii dachów, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) dopuszcza się kształtowanie 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,
- e) zakazuje się przebudowy elewacji polegającej na wprowadzeniu balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych oraz na zmianie ich pierwotnych wielkości i proporcji, z zastrzeżeniem lit. f,
- f) dopuszcza się przebudowę elewacji tylnych, polegającą na wprowadzeniu balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do kształtu i rytmu otworów okiennych oraz z zachowaniem obowiązującego stylu architektonicznego lub ich likwidacji - w przypadkach budynków, które mogą być rozbudowywane, nawet wówczas, kiedy nie planuje się ich rozbudowy,
- g) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych albo ich odtworzenie - między innymi w przypadkach dopuszczenia zewnętrznego ocieplenia,
- h) zakazuje się tynkowania, a także przesłaniania lub ocieplania kamiennych lub ceglanych cokołów,
- i) nakazuje się zachowanie drewnianych konstrukcji ganków, wykuszy, zaś w przypadku konieczności ich wymiany - nakazuje się ich odtworzenie w kompozycji, proporcji, materiale i dekoracji,
- j) zakazuje się tynkowania, a także przesłaniania ceglanych i drewnianych części elewacji i konstrukcji dachu,
- k) nakazuje się pokrywanie połaci dachowych dachówką lub stosowanie materiałów zgodnych z oryginalnymi wzorcami,
- l) nakazuje się zachowanie historycznej stolarki okiennej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany - nakazuje się jej odtworzenie w kompozycji, proporcji i podziałach,
- m) zakazuje się montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na elewacjach frontowych lub bocznych, a także innych urządzeń i elementów technicznych, takich jak: klimatyzatory, przewody wentylacyjne, spalinowe, kable itp.;

2) dla budynków, o których mowa w pkt 1, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na:

- a) rozbudowie, przy czym część rozbudowywana:
 - winna być lokalizowana na tyłach budynku rozbudowywanego,
 - nie może przekraczać wysokości budynku rozbudowywanego,
- b) zewnętrznym ociepleniu,

- c) doświetleniu poddaszy, w przypadku nadbudowy, o której mowa w lit. a, poprzez stosowanie okien połaciowych, świetlików albo lukarn, przy czym:
- obowiązuje jedna forma doświetleń w ramach jednej połaci dachu,
 - rozmieszczenie doświetleń musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,
 - łączna powierzchnia doświetleń nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą rozmieszczone,
 - wysokość lukarn liczona od przyległej połaci dachu nie może być większa niż 1,0 m, a jej szerokość - nie większa niż 1,5 m, z zastrzeżeniem tiret piąte,
 - wielkość lukarn winna być dostosowana do istniejących na danej połaci dachu,
- d) przebudowie elewacji polegającej na wprowadzeniu balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do kształtu i rytmu otworów okiennych oraz z zachowaniem obowiązującego stylu architektonicznego lub ich likwidacji;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską ogrodzenie przy granicy działek ewidencyjnych nr 536 i 944 oraz przy granicy działki ewidencyjnej nr 536 obręb 0013 od strony ulicy Mickiewicza (położonej poza obszarem objętym planem) - nakazuje się zachowanie, a w przypadku konieczności jego wymiany - odtworzenie;
- 4) w przypadku stwierdzenia konieczności rozbiórki obiektów, o których mowa w pkt 1 i 3, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu i przekazanie jednego egzemplarza właściwemu organowi do spraw ochrony zabytków.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) usług handlu hurtowego,
 - b) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,
 - c) stacji paliw gazu płynnego,
 - d) budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
 - e) napowietrznych linii elektroenergetycznych niezakwalifikowanych do przedsięwzięć, o których mowa w § 4 pkt 1;
- 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;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 3 i § 3 pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez 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 lub powierzchniowo;

- 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 ciepłej 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 częściach terenów nieprzeznaczonych do zabudowy, a w uzasadnionych przypadkach na innych częściach;
- 12) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących w dniu uchwalenia planu powierzchni usług, a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania tego typu budynków, należy zapewnić, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, 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;
- 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 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²,
 - b) na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych w budynkach o liczbie 20 lub więcej lokali mieszkalnych;
- 14) na potrzeby nieruchomości wykorzystywanych na cele usługowe, które nie wymagają budynków, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 0,02 ha powierzchni działki budowlanej;
- 15) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 12 i 14: w budynkach, na terenie działek budowlanych poza budynkami, na innych terenach lub poza obszarem objętym planem, na działkach, do których inwestor wykaże tytuł prawny, z uwzględnieniem pkt 16;
- 16) stanowiska postojowe poza obszarem objętym planem, o których mowa w pkt 15, winny być zlokalizowane na działkach położonych w odległości nie większej niż 300 m od granicy obszaru objętego planem;
- 17) stanowiska postojowe w budynkach należy sytuować w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 18) 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, urządzania i użytkowania terenów zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenów.

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

2. W przypadku nieruchomości stanowiącej własność Miasta Szczecinek jej 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. **SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

- 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,
 - b) poza budynkami, o których mowa w lit. a, dopuszczenie dodatkowo 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 Bolesława Limanowskiego: 2, 4, 6, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1, przy czym dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - zewnętrzne ocieplanie,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn lub okien połaciowych w każdej połaci dachu, z wyłączeniem naczółków - w przypadku budynku położonego przy ulicy Bolesława Limanowskiego 6,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:
 - maksymalną wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalną wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczbę kondygnacji nadziemnych - od dwóch 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 o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - f) łączną powierzchnię zabudowy budynków, o których mowa w lit. b, na działce budowlanej - 50 m²,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 1,60,
 - minimalną - 0,40,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy odcinku granicy działek budowlanych, wskazanym na rysunku planu - co najmniej na 50% jego długości,
 - l) dopuszczenie 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;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Bolesława Limanowskiego (położonej poza obszarem objętym planem).

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,045 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) poza budynkami, o których mowa w lit. a, dopuszczenie dodatkowo 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 Bolesława Limanowskiego: 12, 14, 16, 18 i przy ulicy Witolda Pileckiego: 5, 6, 7, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1, przy czym dopuszcza się:
- rozbudowę,
 - zewnętrzne ocieplanie elewacji tylnych - w przypadku budynków położonych przy ulicy Bolesława Limanowskiego,
 - zewnętrzne ocieplanie elewacji, z wyłączeniem frontowej - w przypadku budynków położonych przy ulicy Witolda Pileckiego 5 i 6,
 - zewnętrzne ocieplanie elewacji - w przypadku budynku położonego przy ulicy Witolda Pileckiego 7,
 - doświetlenie poddasza - w przypadku budynku położonego przy ulicy Bolesława Limanowskiego 12,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych - w przypadku budynków położonych przy ulicy Witolda Pileckiego 5 i 7,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie lukarn - w przypadku budynku położonego przy ulicy Witolda Pileckiego 6,
 - wprowadzenie dodatkowego otworu okiennego albo drzwiowego w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej, w narożu budynku - w przypadku budynku położonego przy ulicy Bolesława Limanowskiego 18,
- d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:
- maksymalną wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalną wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczbę kondygnacji nadziemnych - od dwóch 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 dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
- f) łączną powierzchnię zabudowy budynków, o których mowa w lit. b, na działce budowlanej - 50 m²,
- g) nadziemną intensywność zabudowy:
- maksymalną - 1,60,
 - minimalną - 0,40,
- h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
- j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- k) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy odcinkach granic działek budowlanych, wskazanych na rysunku planu - co najmniej na 50% ich długości,
- l) dopuszczenie 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,
- m) dopuszczenie lokalizacji budynków, o których mowa w lit. b oraz wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych i altan, w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej granicę pasa drogowego ulicy Witolda Pileckiego (położonej poza obszarem objętym planem);
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Bolesława Limanowskiego lub Witolda Pileckiego (położonych poza obszarem objętym planem).

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
 - b) poza budynkami, o których mowa w lit. a, dopuszczenie dodatkowo 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 Bolesława Limanowskiego: 8, 10, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1, przy czym dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - zewnętrzne ocieplenie elewacji tylnej - w przypadku budynku położonego przy ulicy Bolesława Limanowskiego 8,
 - doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych w tylnej połaci dachu,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:
 - maksymalną wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalną wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczbę kondygnacji nadziemnych - od dwóch 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 o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - f) łączną powierzchnię zabudowy budynków, o których mowa w lit. b, na działce budowlanej - 50 m²,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 1,60,
 - minimalną - 0,40,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy odcinku granicy działek budowlanych, wskazanym na rysunku planu - co najmniej na 50% jego długości,
 - l) dopuszczenie 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;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Bolesława Limanowskiego (położonej poza obszarem objętym planem).

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,055 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,

- b) poza budynkami, o których mowa w lit. a, dopuszczenie dodatkowo 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 Mickiewicza 3 i 4, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1, przy czym dopuszcza się:
- rozbudowę,
 - zewnętrzne ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowych, w tym wykuszy,
 - doświetlenie poddaszy poprzez zastosowanie lukarn w każdej połaci dachów lub okien połaciowych w każdej połaci dachów, z wyłączeniem frontowych,
- d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:
- maksymalną wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalną wysokość zabudowy - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym druga lub trzecia 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 o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 60% - w odniesieniu do działki budowlanej będącą działką ewidencyjną nr 552 obręb 0013,
- f) nadziemną intensywność zabudowy:
- maksymalną - 1,20,
 - minimalną - 0,40,
- g) maksymalną intensywność zabudowy - 1,60,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- j) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy odcinku granicy działek budowlanych, wskazanym na rysunku planu - co najmniej na 30% jego długości,
- k) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Mickiewicza lub Witolda Pileckiego (położonych poza obszarem objętym planem).

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - usługi;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) poza budynkami, o których mowa w lit. a, dopuszczenie dodatkowo budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
 - c) objęcie ochroną konserwatorską budynków: usługowego i garażowego, wskazanych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1, przy czym dopuszcza się:
 - krycie dachu budynku usługowego dachówką lub łupkiem - w przypadku budynku usługowego,
 - zmianę wielkości otworów drzwiowych, ich likwidację lub wprowadzenie dodatkowych otworów okiennych - w przypadku budynku garażowego,

- d) obejmuje się ochroną konserwatorską ogrodzenie, o którym mowa w § 6 pkt 3,
- e) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:
- maksymalną wysokość zabudowy - 19 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - maksymalną wysokość zabudowy - 6 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - liczbę kondygnacji nadziemnych - do czterech, przy czym czwarta 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 wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
- g) nadziemną intensywność zabudowy:
- maksymalną - 1,60,
 - minimalną - 0,40,
- h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dopuszczenie 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;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Mickiewicza lub Bolesława Limanowskiego (położonych poza obszarem objętym planem).

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,10 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,03 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszczenie budynków infrastruktury technicznej,
 - c) poza budynkami, o których mowa w lit. a, dopuszczenie dodatkowo budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 30 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - do pięciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometrię dachów - dowolną,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
 - h) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 4,00,
 - minimalną - 0,00,

- i) maksymalną intensywność zabudowy - 4,80,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy części budynków, o których mowa w lit. a, usytuowane na wysokości nie mniejszej niż 7 m od poziomu terenu, o wysięgu nie większym niż 3,0 m,
 - l) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - m) obejmuje się ochroną konserwatorską ogrodzenie, o którym mowa w § 6 pkt 3;
- 4) obsługę komunikacyjną:
- a) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Mickiewicza (położonej poza obszarem objętym planem),
 - b) zapewnienie co najmniej pięciu stanowisk postojowych na działkę budowlaną, przy czym zapisów § 8 pkt 12 nie stosuje się.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. 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.

§ 18. W granicach planu traci moc uchwała Nr XXXII/343/09 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Limanowskiego” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 52, poz. 1381).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.



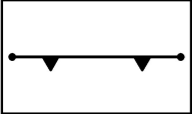
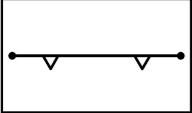
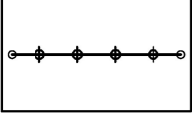


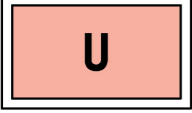
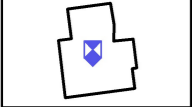
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

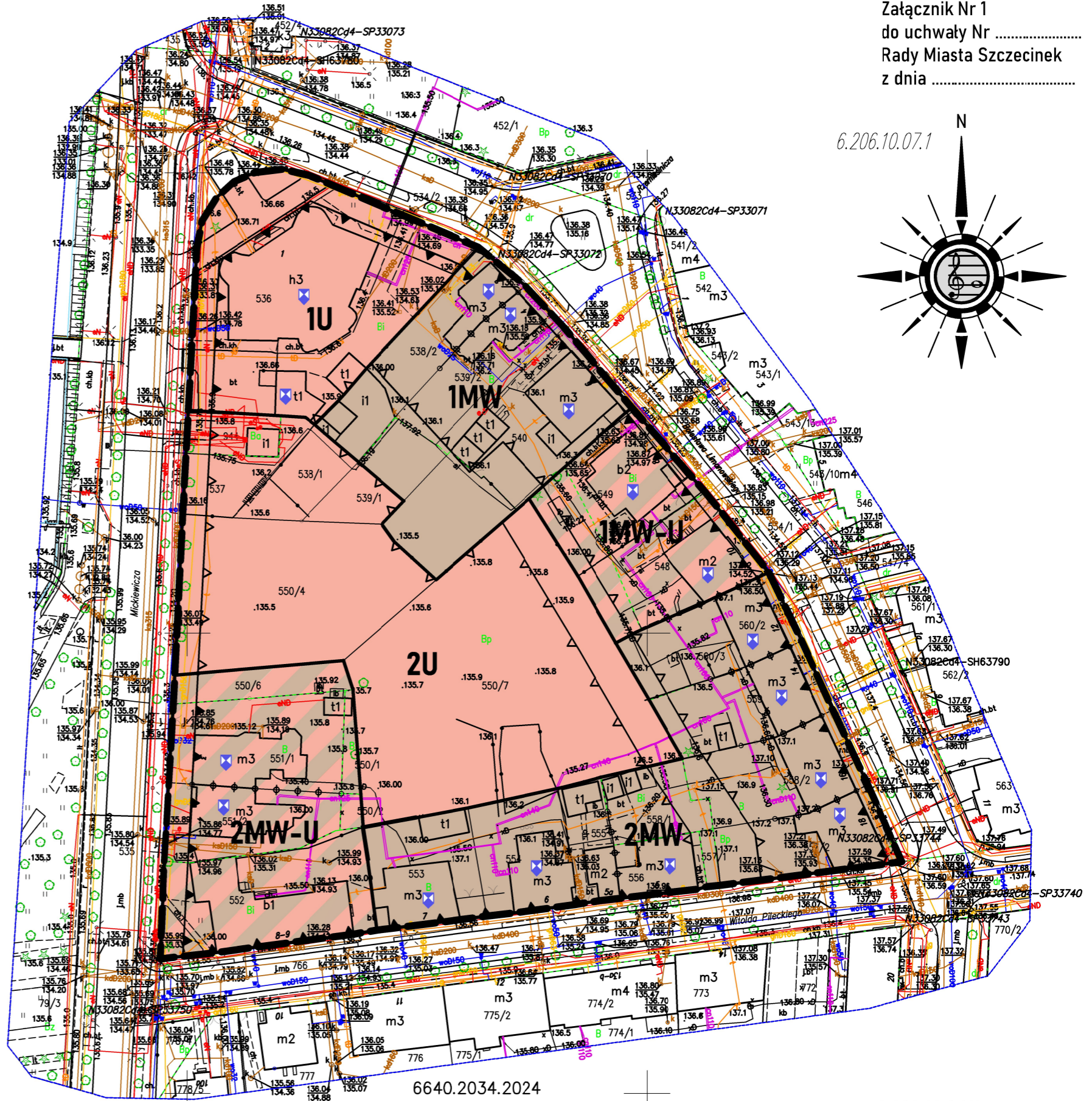
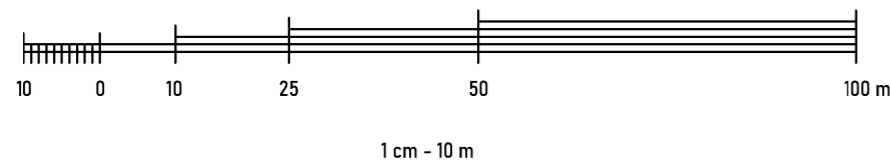
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „LIMANOWSKIEGO-2” W SZCZECINKU

1 : 1 000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia



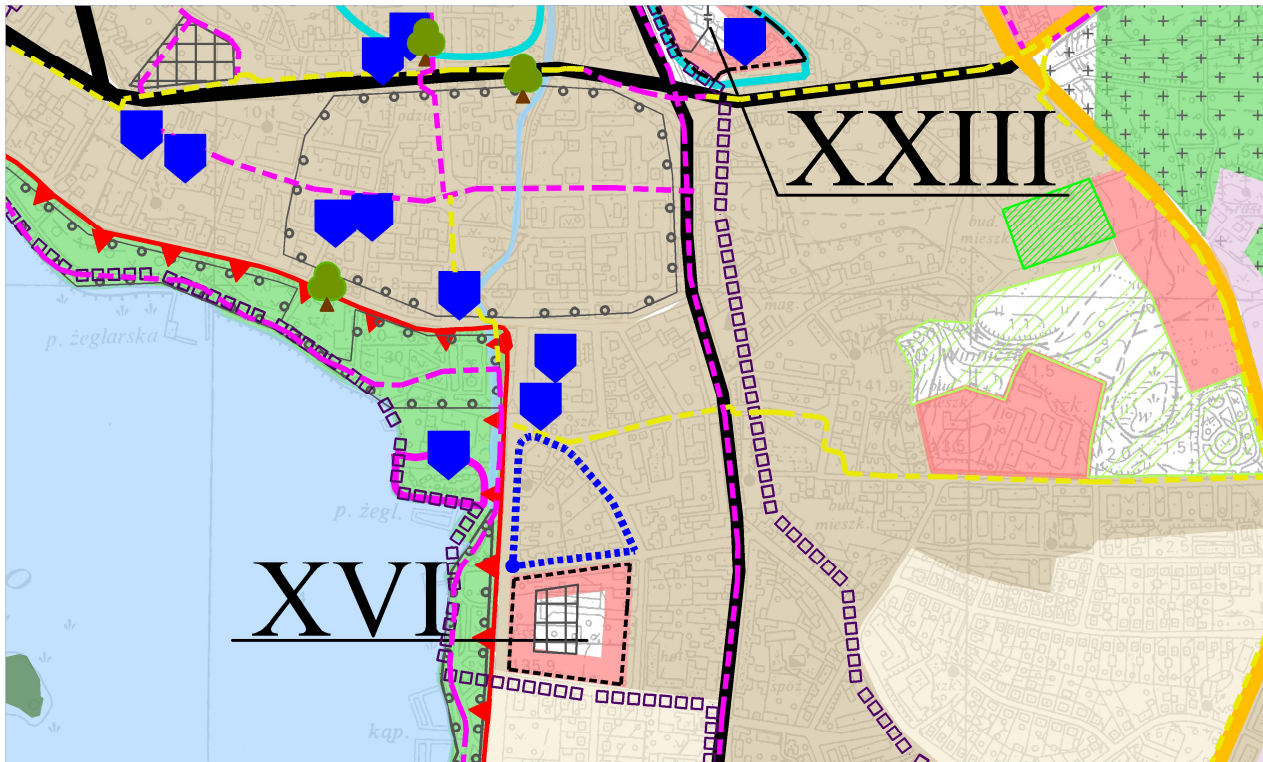
-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  obowiązujące linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  odcinki granic działek budowlanych, przy których należy lokalizować budynki
-  MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  U tereny usług
-  budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu



6640.2034.2024

6.206.10.07.3

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



TERENY ZAGOSPODAROWANE:	OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU MIASTA:	GLÓWNE ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:
<p>Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą</p> <p>Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą</p> <p>Tereny o dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą</p> <p>Tereny o dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej</p> <p>Tereny zieleni urządzonej, usług turystycznych i sportowo-rekreacyjnych</p> <p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Tereny obsługi produkcji gospodarki leśnej</p> <p>Tereny obsługi produkcji gospodarki rolno - hodowlanej</p> <p>Tereny ogrodów działkowych</p> <p>Tereny cmentarzy</p> <p>Lasy</p> <p>Wody otwarte</p>	<p>Tereny określone w punkcie 3.2 części II opracowania</p> <p>Tereny wskazane do dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą</p> <p>Tereny wskazane do dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą</p> <p>Tereny wskazane do dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej</p> <p>Tereny wskazane pod zieleni urządzonej, usług turystycznych i sportowo-rekreacyjnych</p> <p>Tereny wskazane pod cmentarz</p> <p>Tereny wskazane pod lokalizację inwestycji celu publicznego</p> <p>Tereny otwarte i niezurbanizowane</p> <p>Tereny rozwojowej obsługi produkcji gospodarki rolno-hodowlanej</p> <p>Strefy lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²</p> <p>Strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy na terenach o innym kierunku rozwoju</p>	<p>Owodnica w ciągu drogi krajowej S11 - klasa ekspresowa (S)</p> <p>Owodnica w ciągu drogi krajowej DK20 - klasa główna ruchu przyspieszonego (GP)</p> <p>Drogi klasy głównej (G)</p> <p>Drogi klasy zbiorczej (Z)</p> <p>Tereny zamknięte (kolejowe)</p> <p>Ścieżki rowerowe</p> <p>Projektowane ścieżki rowerowe</p> <p>Ciepłownia miejska</p> <p>Miejskie ujęcie wody</p> <p>Miejskie oczyszczalnia ścieków</p> <p>Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne</p> <p>Główne Punkty Zasilania</p> <p>Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV</p> <p>Stacje redukcyjne gazu I stopnia</p> <p>Sieci gazowe wysokiego ciśnienia</p> <p>Obszary rozwoju sieci infrastruktury technicznej</p>	<p>Granica OCHK "Jeziora Szczecieckie"</p> <p>Granica OCHK "Pojęcie Drawskie"</p> <p>Uzyski ekologiczne</p> <p>Pomniki przyrody</p> <p>Lasy ochronne</p> <p>Teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody</p> <p>Udokumentowane złoża kopalin</p> <p>Teren i obszar górnictwa</p> <p>Obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej</p> <p>Obiekty wpisane do rejestru zabytków</p> <p>Cmentarze chronione na mocy umów międzynarodowych</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych</p> <p>Tereny zamknięte (wojskowe)</p> <p>Obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwach: 0,2%, 1% i 10%</p>
<p>POZOSTAŁE:</p> <p>Granice administracyjne miasta</p> <p>Granica strefy śródmiejskiej</p> <p>Proponowane granice obszaru cennego przyrodniczo wskazanego do objęcia formą ochrony przyrody</p> <p>Ważniejsze ciekł wodne</p> <p>Orientacyjna lokalizacja węzłów drogi ekspresowej S11</p>	<p>..... granica obszaru objętego planem</p>		

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY - do konsultacji społecznych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku określa przeznaczenia terenów, a także sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 1,82 ha położony w śródmiejskiej części Szczecinka, pomiędzy ulicami Bolesława Limanowskiego, Witolda Pileckiego i Mickiewicza.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr IX/64/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku. 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, z późn. zm.).

Przed podjęciem przez Radę Miasta Szczecinek uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Szczecinek dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku. Analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia tego planu miejscowego przy założeniu zgodności przewidywanych w nim rozwiązań z ustaleniami aktualnego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie profilu przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla planowanej inwestycji miejskiej – budowy sali koncertowej. Weryfikacja ustaleń planistycznych pod kątem zmieniających się potrzeb przestrzenno-użytkowych umożliwi właściwe zagospodarowanie obszaru objętego planem miejscowym w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska. Nowy plan miejscowy doprecyzuje zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym określi sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów. Pozwoli to na zaadaptowanie niezabudowanej nieruchomości miejskiej przy ul. Mickiewicza na cele i funkcje korzystne z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*, przyjęte uchwałą Nr LXVIII/637/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 grudnia 2023 r. Zaproponowane w projekcie planu miejscowego rozwiązania nie naruszają ustaleń ww. dokumentu. Obszar objęty projektem planu miejscowego „Limanowskiego-2” w Szczecinku stanowi fragment śródmiejskiej części Szczecinka, dla której wyznaczono następujący kierunek zagospodarowania przestrzennego – teren o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą. Przeznaczenia i sposoby zagospodarowania terenów ustalono zgodnie z ww. kierunkiem. Obszar planu miejscowego posiada dostęp do infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku 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. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu miejscowego wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i zabudowy poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. W projekcie planu miejscowego „Limanowskiego-2” w Szczecinku, tereny nim objęte zachowają w większości swoje dotychczasowe przeznaczenia. Korektę przeznaczenia względem obecnie obowiązującego wprowadzono w zakresie niezabudowanego terenu, na którym ma być zlokalizowana miejska sala koncertowa wraz z niezbędną infrastrukturą. Poza tym linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, warunków kształtowania geometrii dachów zostały dostosowane do obowiązujących przepisów prawa.

2. Wymagania ochrony środowiska oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zgodnie z ustaleniami § 4 projektu planu miejscowego obowiązywać będą zasady, wedle których: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, należy zapewnić nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, nakazuje się stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym m. in. benzo(a)pirenu, pyłu PM 10. W granicach obszaru planu miejscowego nie ma zbiorników i cieków wodnych, gruntów rolnych i leśnych oraz złóż kopalin. Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania, służą zmniejszeniu podatności na zmiany klimatu, w tym przede wszystkim zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach działek budowlanych oraz nakaz stosowania w celach grzewczych ww. technologii.

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

W granicach projektu planu miejscowego znajduje się 16 budynków objętych ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których wprowadzono adekwatne ustalenia. Projekt planu miejscowego nie obejmuje obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także stanowisk archeologicznych.

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

W przypadku realizacji nowych lub zmiany użytkowania istniejących budynków należy zagwarantować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe. Ponadto uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego poprzez ustalenie możliwości niewydzielania jezdni i chodników w przypadku realizacji drogi dojazdowej (KDD), a także umożliwienie rozbudowy istniejących budynków, w ramach której można zrealizować np. windę dla osób z niepełnosprawnościami.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę walory ekonomiczne oraz prawo własności, ustalając przeznaczenia terenów oraz możliwości ich zabudowy i zagospodarowania.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby powyższe zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz przesłanie do uzgodnienia jego projektu do właściwych organów: wojskowego (Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji), ochrony granic (Komendant Morskiego Oddziału Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

7. Potrzeby interesu publicznego

Z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego projekt planu miejscowego wprowadza możliwość lokalizacji pożądanego dla miasta obiektu kultury (sali koncertowej) wraz z niezbędnym zapleczem i niezbędną infrastrukturą oraz poprawiającej komunikację drogi dojazdowej (KDD).

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku zagwarantowano w zakresie ustalonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas prac nad planem miejscowym:

- a) opublikowano ogłoszenie Burmistrza Miasta Szczecinek z 28 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek, w którym wyznaczono termin składania wniosków do projektu planu miejscowego do 22 listopada 2024 r.,
- b) opublikowano w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 30 października 2024 r. ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku, informujące o terminie składania wniosków do projektu planu miejscowego do 22 listopada 2024 r.,
- c)
- d)
- e)
- f)

g)

10. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad planem miejscowym zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie jej sporządzania. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Burmistrz Miasta Szczecinek rozpatrzył złożone wnioski od uprawnionych organów i instytucji, a na etapie uzgadniania i opiniowania projekt planu miejscowego został uzgodniony i zaopiniowany, w tym przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W wyznaczonym terminie do 22 listopada 2024 r. żaden zainteresowany nie złożył wniosków do projektu planu miejscowego, a w trakcie konsultacji społecznych

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

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

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

Na obszarze, którego dotyczy projekt planu miejscowego, oraz w jego otoczeniu nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Obowiązujące na tym obszarze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują lokalizacji takich zakładów. Najbliższy zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) - Kronospan Chemical Szczecinek Sp. z o.o. funkcjonujący przy ul. Waryńskiego 1 w Szczecinku - jest położony w odległości około 1,8 km od obszaru objętego projektem planu miejscowego.

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

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

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego zmienił przeznaczenie dotychczasowego terenu usług turystyki na teren usług, dzięki czemu możliwa będzie lokalizacja miejskiej sali koncertowej wraz z zapleczem i niezbędnymi usługami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą. W projekcie dokonane zostały również zmiany w przeznaczeniu innych terenów zgodnie z ich profilem użytkowym. Dokonano także korekt w zasadach zabudowy i zagospodarowaniu terenów, ale są to zmiany o charakterze nieznaczającym w skali obszaru, w związku z czym nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne

przestrzeni. Nadto, zarówno istniejąca, jak i planowana zabudowa posiada dostęp do transportu publicznego i związanej z nim niezbędnej infrastruktury. Rozwiązania zastosowane w projekcie planu miejscowego nie będą mieć negatywnego wpływu na poruszanie się pieszych i rowerzystów.

Burmistrz Miasta Szczecinek sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Szczecinka, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przyjęta uchwałą Nr XXV/237/2020 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek. Uchwalany projekt planu miejscowego „Limanowskiego-2” w Szczecinku stanowi kontynuację prac planistycznych mających na celu weryfikację obowiązujących ustaleń i ich dostosowanie do rzeczywistych potrzeb przestrzenno-użytkowych.

Realizacja ustaleń planu miejscowego „Limanowskiego-2” w Szczecinku, będzie miała znaczący wpływ na finanse publiczne w związku z budową przez Miasto Szczecinek sali koncertowej. Będzie to kosztowne zadanie inwestycyjne, które rozłoży się najprawdopodobniej w paru latach budżetowych. Na etapie sporządzania planu miejscowego nie jest możliwa wycena kosztu realizacji tak złożonego zadania. Wstępnie można jednak zakładać, że szacunek całkowitego kosztu budowy takiego obiektu mogą sięgnąć kwoty rzędu kilkudziesięciu milionów złotych.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia planu miejscowego określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Miasta Szczecinek projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku celem jego uchwalenia.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Szczecinek uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Limanowskiego-2” w Szczecinku jest uzasadnione.