

Projekt

z dnia 17 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECINEK**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-3” 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 LXXII/674/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-3” 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 „Szkolna-3” w Szczecinku, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,44 ha, położony pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Koszalińską, Zieloną i Szkolną oraz granicami działek ewidencyjnych nr: 992/4, 993 i 73/3 obręb 0013, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

3. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, komunikacji drogowej wewnętrznej.

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) 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, 3MW, 4MW, 5MW, o powierzchni odpowiednio: 0,15 ha, 0,77 ha, 0,16 ha, 0,13 ha, 0,11 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U, o powierzchni 0,06 ha;
- 3) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, o powierzchni 0,05 ha.

7. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 6 pkt 1, 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 i budynków infrastruktury technicznej, od linii rozgraniczających, przy czym:
 - a) dopuszcza się lokalizację części budynków w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 40% długości przyległej elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację pierwszej kondygnacji nadziemnej i kondygnacji niższych w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy,
 - c) przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: 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 12, linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków i altan 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 kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne o wysięgu nie większym niż 0,5 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;
- 6) planie „Szkoła-2” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szkoła-2” w Szczecinku, przyjęty uchwałą Nr LXIV/583/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 września 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5136).

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 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, wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych, 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 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszcza się lokalizację wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni wyznaczonej przez skrajne krawędzie zadaszenia - 50 m², przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 9) w przypadku zaistnienia nakazu lokalizacji budynku przy dwóch lub większej liczbie granic działek budowlanych, dla części oficynowej nakaz ten dotyczy jedynie jednej z tych granic;
- 10) jeżeli na działce budowlanej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy w postaci linii łamanej, obowiązek lokalizacji budynku przy tej linii dotyczy wszystkich jej odcinków;
- 11) w przypadku lokalizacji drugiego lub kolejnego budynku na działce budowlanej, innego niż garażowy i infrastruktury technicznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 12) wiaty stanowiące zadaszenia stanowisk postojowych, a także budynki: garażowe i infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich lokalizację, należy sytuować na tyłach działek budowlanych - w odległości większej niż 10 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 13) dopuszcza się stosowanie warunków zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 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 podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - teren 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, 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, dojazdów 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:

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

a) 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,

b) dopuszcza się rozbudowę,

c) zakazuje się przebudowy elewacji frontowych polegającej na wprowadzeniu balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych oraz na zmianie ich pierwotnych wielkości i proporcji,

d) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych albo ich odtworzenie - między innymi w przypadkach dopuszczenia zewnętrznego ocieplenia,

e) nakazuje się odtworzenie historycznej stolarki okiennej w podziałach - w przypadkach wymiany istniejącej na elewacjach frontowych,

f) 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) nadbudowie do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych dla budynków nieobjętych ochroną konserwatorską, z zachowaniem osiowości elewacji, odtworzeniem lub wprowadzeniem na zasadzie analogii: gzymsów, ścianek kolankowych, detalu lub innych elementów architektonicznych,

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;

3) w przypadku stwierdzenia konieczności rozbiórki budynków, o których mowa w pkt 1, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego budynku, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz 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) 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 m²,
- f) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 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 teren komunikacji drogowej wewnętrznej, drogi położone poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, a także w oparciu o ustanowione, na podstawie przepisów odrębnych służebności;
- 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 w 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 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) stanowiska postojowe należy sytuować w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- 16) stanowiska postojowe w budynkach należy sytuować w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 17) 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. 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.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków garażowych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - trzy - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometrię dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 1,80,
 - minimalną - 0,60,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,40,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków garażowych 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 ulic: Koszalińskiej i Szkolnej (położonych poza obszarem objętym planem) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren KR.

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

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,25 ha,

b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,02 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

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

c) maksymalną wysokość zabudowy:

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

- 3 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- od dwóch do czterech - 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 - w przypadku budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż trzy,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków o liczbie czterech kondygnacji nadziemnych,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- do 65% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 2,60, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 0,75, z zastrzeżeniem tiret drugie,

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

i) maksymalną intensywność zabudowy:

- 3,25, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,

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

k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

m) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających z terenami: 3MW, 4MW, 5MW;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Szkolnej (położonej poza obszarem objętym planem) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren oznaczony w planie „Szkolna-2” symbolem KR.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** 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,
 - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków garażowych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) objęcie ochroną konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu, położonych przy ulicy Koszalińskiej 11 i 15, dla których:
 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1,
 - dopuszcza się prace budowlane, o których mowa w § 6 pkt 2, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - obowiązuje zakaz tynkowania, a także przesłaniania lub ocieplania kamiennych cokołów,
 - 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 - od dwóch do trzech - 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 50° lub mniejszym,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - f) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 1,50,
 - minimalną - 0,20,
 - g) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) nakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnej granicy działek budowlanych, będącej wspólną granicą działek ewidencyjnych nr: 172/3, 170/5 obręb 0013 - co najmniej na 20% jej długości,
 - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. l;
 - l) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od wspólnej granicy z terenem 4MW,
 - m) zapisów § 3 ust. 12 nie stosuje się w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 170/3 obręb 0013;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Koszalińskiej lub Szkolnej (położonych poza obszarem objętym planem) - bezpośrednio lub pośrednio, w oparciu o ustanowione na podstawie przepisów odrębnych służebności, poprzez teren KR.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynek mieszkalny wielorodzinny albo budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynków garażowych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 16 m - w przypadku budynku, o którym mowa w lit. a,
 - 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - od trzech do pięciu - w przypadku budynku, o którym mowa w lit. a,
 - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 2,50,
 - minimalną - 0,75,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy - 3,00,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynku, o którym mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnej granicy z terenem 5MW - co najmniej na 20% jej długości,
 - l) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. m,
 - m) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od wspólnej granicy z terenem 3MW;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Koszalińskiej (położonej poza obszarem objętym planem).

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków garażowych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
 - c) objęcie ochroną konserwatorską budynku wskazanego na rysunku planu, położonego przy ulicy Bohaterów Warszawy 71, dla którego:
 - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 1,
 - obowiązuje zakaz tynkowania, a także przesłaniania nieotynkowanych, ceglanych części elewacji,
 - obowiązuje nakaz zachowania wysokości, liczby kondygnacji, geometrii dachu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit. a,
 - dopuszcza się zewnętrzne ocieplanie, z wyłączeniem elewacji frontowej,
 - d) dla budynków innych niż wymieniony 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 - od trzech do czterech - 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 50° lub mniejszym,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75%,
- f) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 2,00,
 - minimalną - 0,50,
- g) maksymalną intensywność zabudowy - 2,50,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- j) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy:
 - wspólnej granicy działek budowlanych - co najmniej na 20% jej długości,
 - granicy z terenem 4MW - co najmniej na 20% jej długości,
- k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków garażowych 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 Szkolnej (położonej poza obszarem objętym planem) - pośrednio poprzez teren oznaczony w planie „Szkolna-2” symbolem KR.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny albo budynek mieszkalno-usługowy, albo budynek usługowy;
 - b) maksymalną wysokość zabudowy - 15 m,
 - c) liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
 - d) geometrię dachu:
 - dach dwu - lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dach o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynku posiadającego nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - f) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 1,50,
 - minimalną - 0,25,
 - g) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Zielonej (położonej poza obszarem objętym planem).

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

- 1) przeznaczenie - komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) drogę jednojezdniową z dopuszczeniem niewyodrębniania jezdni i chodników,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) powiązania z terenami komunikacji - z ulicami: Koszalińską i Szkolną (położonymi poza granicami obszaru objętego planem),
- b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej - do ulic, o których mowa w lit. a, dla nieruchomości w granicach terenu 3MW, w oparciu o ustanowione na podstawie przepisów odrębnych służebności.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. 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.

§ 19. W granicach planu traci moc uchwała Nr XLI/430/09 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 1415).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

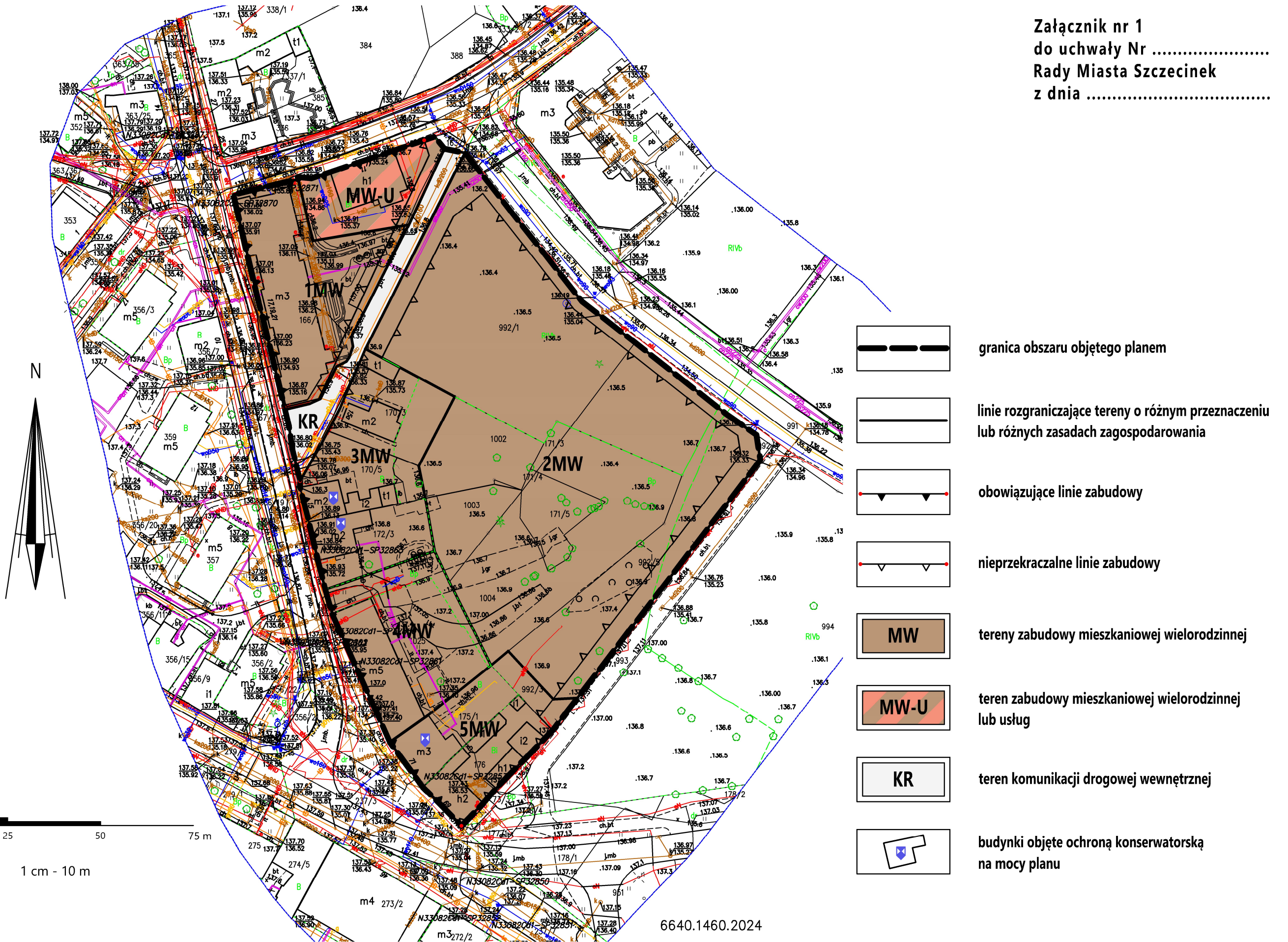
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Grażyna Kuszmar

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SZKOLNA-3” W SZCZECINKU

1 : 1 000



Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia