



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 17 czerwca 2025 r.

Poz. 2816

UCHWAŁA NR XX/157/2025 RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia 29 maja 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. Ileć 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 podziemnych 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 „Szkolna-2” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-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, 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 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, 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:
 - 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) dopuszcza się kształtowanie wysokości budynków w tolerancji do 0,25 m w przypadkach wymiany dachów lub robót polegających na zmianie pokrycia dachów, w tym również 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 służebności ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;

- 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 wydzielania 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 poprzez teren KR, w oparciu o służebności ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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 służebności ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

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), zmieniona uchwałą Nr LXIV/583/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-2” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5136).

§ 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.

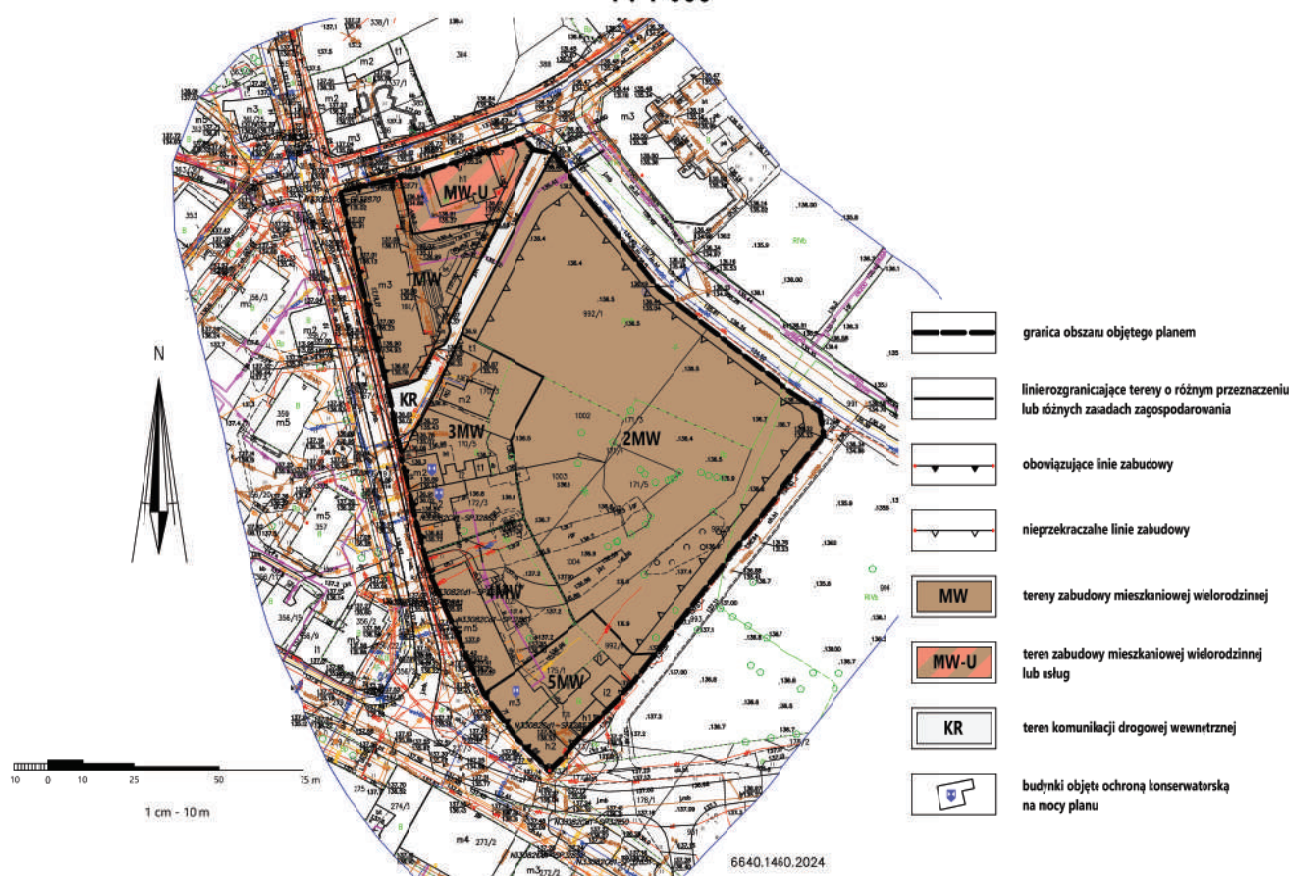
Przewodnicząca Rady Miasta

Grażyna Kuszmar

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/157/2025
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 29 maja 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SZKOLNA-3” W SZCZECINKU

1 : 1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/157/2025
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 29 maja 2025 r.

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



TERENY ZAGOSPODAROWANE:	OBSZARY POTENCJALNEGO RÓZWOJU MIASTA:	GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zieloną towarzyszącą. Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zieloną towarzyszącą. Tereny o dominacji zabudowy usługowej w tym z zieloną towarzyszącą. Tereny o dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej. Tereny przeznaczone na usługi biurowe, usługowe i sportowo-rekreacyjne. Tereny przeznaczone na usługi. Tereny obsługi produkcji gospodarki rolnej. Tereny obsługi produkcji gospodarki rolno - leśnej. Tereny ogrodu działkowych. Tereny o charakterze rekreacyjnym. Lasy. Wody otwarte.	Tereny określone w paragrafie 3.2. zagospodarowania. Tereny wskazane do dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zieloną towarzyszącą. Tereny wskazane do dominacji zabudowy usługowej w tym z zieloną towarzyszącą. Tereny wskazane do dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej. Tereny wskazane pod zabudowę usług biurowych i sportowo-rekreacyjnych. Tereny wskazane pod orientację. Tereny wskazane pod lokalizację inwestycji o charakterze publicznym. Tereny otwarte i nieurbanizowane. Tereny rolnicze i obszar produkcyjny rolnictwa. Strefy rekreacyjne i rekreacyjne o powierzchni powyżej 2000 m ² . Strefy rekreacyjne i rekreacyjne o powierzchni powyżej 2000 m ² .	Obwodnica w ciągu drogi krajowej S11 - klasa ekspresowa (E). Obwodnica w ciągu drogi krajowej DK28 - klasa główna ruchu przyspieszonego (GP). Drogi klasy głównej (G). Drogi klasy zbiorczej (Z). Tereny zamknięte (zabudowy). Sieć rowerowa. Projektowane ścieżki rowerowe. Ciężkopławniki. Miejskie ujęcie wody. Miejska oczyszczalnia ścieków. Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Główne Punkty Zastania. Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. Stacje redukcyjne gazu i ciepła. Sieci gazowe wysokiego ciśnienia. Obszary rozwoju sieci infrastruktury technicznej.	Granica OCHN "Jeziora Szczecińskie". Granica OCHN "Pogodzie Drawskie". Użytki ekologiczne. Pomniki przyrody. Lasy ochronne. Tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody. Dokumentowane złoża kopalin. Teren i obszar górniczy. Obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej. Obiekty wpisane do rejestru zabytków. Orientacje chronione na mocy umów między państwami. Strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych. Tereny zamknięte (zabudowy). Obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwach: 0,2%, 1%, 10%.
POZOSTAŁE: Granice administracyjne miasta. Granice strefy podmiejskiej. Proponowane granice obszaru przynależności wskazane do objęcia tym strefą ochrony przyrody. Ważniejsze ciekłowodne. Orientacyjna lokalizacja węzła drogi ekspresowej S11.		granica obszaru objętego planem	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/157/2025

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 29 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-3” w Szczecinku, poddanego konsultacjom społecznym od 19 marca 2025 r. do 22 kwietnia 2025 r. nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/157/2025

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 29 maja 2025 r.

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

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

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-3” w Szczecinku oraz z przeprowadzonej analizy wynika, że plan miejscowy nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu Miasta Szczecinek na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XX/157/2025

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 29 maja 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-3” w Szczecinku.

Ww. zbiór w postaci cyfrowej stanowi załącznik do uchwały i został ponadto umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek pod adresem <https://bip.szczecinek.pl/arttykul/371/5125/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-szkolna-3-w-szczecinku>.