

Uchwała Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 2023 roku

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-2” w Szczecinku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LV/487/2022 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-2” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szkolna-2” w Szczecinku, obejmujący obszar o powierzchni 0,80 ha, który stanowią działki ewidencyjne nr: 73/3, 178/4, 992/4, 993, 994 obręb 0013, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. 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.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) część terenu MW, na której obowiązuje zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w ust. 1, na następujące tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW, o powierzchni 0,71 ha;

2) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, o powierzchni 0,09 ha.

§ 2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ 2

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,02 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 4 lit. c;

3) ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

a) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości,

b) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:

- parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek budowlanych, określonych w pkt 2,

- minimalnej szerokości frontu działki - 40 m lub mniejszej - w przypadkach działek przeznaczonych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w pkt 4 lit. c,

- wartości kąta zawartego pomiędzy frontem działki a jej boczną granicą, mieszczącej się w przedziale 60° - 120°;

4) 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) dopuszcza się stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty infrastruktury technicznej, 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,

c) 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 terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

d) wysokość budynków:

- do 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- do 3 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

e) wysokość altan i wiat - do 4 m,

f) liczba kondygnacji nadziemnych:

- od dwóch do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- jedna - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

g) geometria dachów budynków:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 45° 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,

h) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć obiektów, o których mowa w lit. b i c,

i) powierzchnia zabudowy:

- do 65% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,

j) powierzchnia zabudowy altan - do 35 m^2 , przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 m^2 powierzchni działki budowlanej,

k) powierzchnia zabudowy wiat - do 50 m^2 , przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej,

l) maksymalna intensywność zabudowy:

- 3,25, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

m) minimalna intensywność zabudowy:

- 0,75, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

n) powierzchnia biologicznie czynna:

- co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

o) nieprzekraczalne linie zabudowy - rozumiane jako linie wyznaczające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: taras, balkon, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,

p) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,

q) dopuszcza się stosowanie warunków zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej;

5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem:

- inwestycji celu publicznego,
- parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, będących wynikiem realizacji wymogów, o których mowa w pkt 8 lit. j i k,

b) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10;

6) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:

a) zakaz lokalizacji:

- usług handlu hurtowego,
- stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów,
- stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego,

b) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami,

c) zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych poza budynkami na części terenu wskazanej na rysunku planu,

d) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

e) obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, z zastrzeżeniem lit. f,

f) ograniczenia, o których mowa w lit. e i pkt 4 lit. b, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

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

7) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu;

8) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna:

- dostęp do dróg publicznych poprzez dojścia - do ulic: Szkolnej i Jana Pawła II (położonych poza granicami planu),
- dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy - do ulicy Szkolnej (położonej poza granicami planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren KR,

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

c) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,

d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej,

- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia; dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, których montaż dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych albo ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
- h) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb,
- i) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, jak i dowolne kształtowanie jej parametrów, chyba że ustalono inaczej, a także budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi,
- j) na potrzeby budynków mieszkalnych i lokali usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych, usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
- na lokal mieszkalny,
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,
- k) na potrzeby budynków mieszkalnych i lokali usługowych lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w lit. j, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe:
- na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych,
 - na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²,
- l) stanowiska postojowe, o których mowa w lit. k, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości,
- m) dopuszcza się:
- sytuowanie stanowisk postojowych w budynkach mieszkalnych, z uwzględnieniem lit. n,
 - na terenie działek budowlanych poza budynkami mieszkalnymi, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
- n) miejsca postojowe w budynkach mieszkalnych winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszych kondygnacjach nadziemnych;
- 9) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 4. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR:

- 1) przeznaczenie - komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 3 pkt 3;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, w obrębie której dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników; droga dla rowerów, albo droga dla pieszych i rowerów,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się;

- 4) ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) należy uwzględnić wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 7) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - powiązania z terenami komunikacji - z ulicami położonymi poza granicami planu: z ulicą Szkolną, a także, wyłącznie w formie ciągu pieszego lub drogi dla pieszych i rowerów, albo drogi dla rowerów - z ulicą Jana Pawła II,
 - należy zapewnić dostęp do dróg publicznych - do ulic, o których mowa w tiret pierwsze, dla sąsiednich nieruchomości,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, jak i dowolne kształtowanie jej parametrów, chyba że ustalono inaczej, a także budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi,
 - c) dopuszcza się wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 3 pkt 8;
- 8) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 6. 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).

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

/-/ Katarzyna Dudź