

Uchwała Nr .../.../2025
Rady Miasta Szczecinek
z dnia ... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska V” 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
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXII/675/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska V” w Szczecinku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr LXVIII/637/2023 Rady Miasta Szczecinek z 21 grudnia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska V” w Szczecinku, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr: 84/8, 84/9, 88 i 89 obręb 0012 o łącznej powierzchni około 0,2 ha, położone przy ulicy Szczecińskiej w Szczecinku.

3. Na rysunku planu miejscowego ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny pokrywane się z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) obowiązującą linię zabudowy;
- 4) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, 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 miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia obszaru objętego planem miejscowym ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, przy czym nie więcej niż dwa budynki tego typu na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie:

- a) lokalizacji budynków garażowych lub gospodarczych, pod warunkiem realizacji budynku, o którym mowa w pkt 1,
 - b) lokalizacji nie więcej niż dwóch altan lub wiat na działkę budowlaną, pod warunkiem realizacji budynku, o którym mowa w pkt 1, przy czym całkowita powierzchnia tego typu obiektów na działce budowlanej wyznaczona w rzucie poziomym przez skrajne krawędzie zadaszenia obiektów nie może być większa niż 30 m²,
 - c) obiektów innych niż wymienione w lit. a i b, stanowiących uzupełnienie zagospodarowania terenu albo służących obsłudze innych terenów takich jak: obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, miejsca gromadzenia odpadów itp., przy czym:
 - możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej,
 - nie mogą mieć charakteru dominującego,
 - d) wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służących obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których parametry zabudowy i zagospodarowania kształtuje się w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 3) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych – 5 m,
 - c) altan i wiat – 4 m;
 - 4) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch, przy czym druga w formie użytkowego poddasza,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych – jedna;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,7;
 - 7) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 9) geometrię:
 - a) dachów budynków mieszkalnych – od 30° do 45°,
 - b) dachów budynków garażowych i gospodarczych – do 45°,
 - c) dachów altan i wiat – dowolną,
 - d) przekryć: balkonów, drzwi wejściowych, lukarn, tarasów i wykuszy – dowolną;
 - 10) lokalizację budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, z uwzględnieniem pkt 11-14, przy czym dopuszcza się:
 - a) wysunięcie przed tę linię elementów architektonicznych budynków takich jak: balkony, detale, gzymsy, klatki schodowe, ocieplenia, okapy dachów, rynny, schody, tarasy, wykusze, na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) wycofanie nie więcej niż 40% długości ściany budynku od tej linii;
 - 11) w przypadku lokalizacji na działce budowlanej drugiego budynku, o którym mowa w pkt 1, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 12) lokalizację: altan, wiat, budynków garażowych i gospodarczych w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 14) zachowanie i przebudowę części budynków zlokalizowanych poza obowiązującą linię zabudowy;
 - 15) krycie dachów budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 16) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla stykających się ze sobą budynków garażowych i gospodarczych przy granicy sąsiednich działek budowlanych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie w celach grzewczych technologii bezemisyjnej lub zapewniającej obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu oraz pyłu PM10,
 - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenu;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, dla którego obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu miejscowego poprzez:

- 1) zakaz nadbudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy w głąb działki budowlanej, nawiązującej stylem do istniejącego budynku, przy czym wysokość rozbudowy nie może być większa od istniejącego budynku objętego ochroną;
- 3) zachowanie liczby kondygnacji;
- 4) zachowanie formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego;
- 5) zakaz zmian układu kompozycyjnego elewacji:
 - a) frontowej i bocznych budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 88 obręb 0012,
 - b) frontowej budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 89 obręb 0012;
- 6) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych oraz form opasek okiennych zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku:
 - a) na elewacji frontowej i bocznych budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 88 obręb 0012,
 - b) na elewacji frontowej budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 89 obręb 0012;
- 7) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji frontowej i bocznych budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 88 obręb 0012;
- 8) zachowanie form detali architektonicznych, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) nakaz odtworzenia formy i kompozycji detali architektonicznych w przypadku zewnętrznego ocieplania elewacji budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 89 obręb 0012;
- 10) zachowanie lub odtworzenie w kształcie, formie i podziale historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 11) zastosowanie jednolitej kolorystyki ram okiennych w obrębie budynku objętego ochroną, nawiązującej do historycznej kolorystyki stolarki okiennej;
- 12) zakaz lokalizacji: urządzeń reklamowych, tablic reklamowych lub urządzeń technicznych na elewacjach budynków;
- 13) dopuszczenie lokalizacji szyldów lub tablic informacyjnych na elewacjach budynków w sposób niezmieniający lub niezakrywający elementów wystroju architektonicznego budynków, w szczególności: okien, detali, gzymsów, zwieńczeń, kompozycji sztukatorskich, połaci dachowych itp.;
- 14) dopuszczenie doświetlenia poddaszy:
 - a) w budynku zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 88 obręb 0012 w formie lukarn lub okien połaciowych w zachodniej połaci dachowej,
 - b) w budynku zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 89 obręb 0012 w formie okien połaciowych;
- 15) w przypadku konieczności rozbioru, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzą techniczną, wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie jednego egzemplarza organowi do spraw ochrony zabytków;
- 16) dopuszczenie paneli fotowoltaicznych lub kolektorów fotowoltaicznych:
 - a) na tylnej elewacji budynków,
 - b) na zachodniej połaci dachowej budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 88 obręb 0012,

- c) na tylnej części połaci dachowej budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 89 obręb 0012, przy czym powierzchnia tych urządzeń nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej dachu tego budynku.
5. W zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:
- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się przeprowadzenie postępowania scalania i podziału nieruchomości określonego w przepisach odrębnych przy zapewnieniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki zgodnej z minimalną powierzchnią działek budowlanych określoną w ust. 6 pkt 1,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki – 15 m, przy czym dla działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. c i d, dopuszcza się mniejszą szerokość frontu,
 - c) kąt pomiędzy granicą działki a granicą pasa drogowego ulicy Szczecińskiej – 90° z tolerancją 20°.
6. W zakresie zasad podziału nieruchomości:
- 1) ustala się podział na nie więcej niż cztery działki budowlane o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – 0,035 ha;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. c i d, o powierzchni mniejszej niż określonej w pkt 1,
 - b) korektę granic istniejących działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służącą poprawie ich warunków zagospodarowania.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji:
 - usług handlu hurtowego,
 - stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów,
 - stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego,
 - blaszanych budynków garażowych lub gospodarczych i wiat,
 - instalacji wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru, w tym mikroinstalacji,
 - b) składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami,
 - c) stosowania materiałów wykończeniowych ścian z tworzyw sztucznych, tłuczonego szkła lub tłuczonej ceramiki;
 - 2) ogranicza się do 5 m wysokość obiektów budowlanych montowanych na dachach budynków, w tym masztów i anten, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 3) nakazuje się 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 ustala się:
- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym z ulicy Szczecińskiej (położonej poza obszarem objętym planem miejscowym);
 - 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez:
 - a) dojścia,
 - b) zjazdy – z ulicy Szczecińskiej;
 - 3) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz w przypadku ich nadbudowy i rozbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, zagwarantowanie co najmniej jednego stanowiska postojowego:
 - a) na każdy lokal mieszkalny,
 - b) na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - c) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel;
 - 4) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 3, zagwarantowanie dodatkowo co najmniej jednego stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych

w karty parkingowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 100 m²;

- 5) obowiązek realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 3 i 4, na terenie działki budowlanej poza budynkami lub w budynkach mieszkalnych i garażowych.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich w granicach działki budowlanej,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, z uwzględnieniem ust. 7 pkt 1 lit. a tiret szóste,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych, spełniających normy określone w przepisach odrębnych,
- h) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne sieci – w zależności od potrzeb;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- b) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- c) przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) dopuszcza się:

- a) budowę, przebudowę i rozbudowę oraz zmiany kierunków obsługi terenu,
- b) w zależności od potrzeb dowolne kształtowanie parametrów infrastruktury technicznej,
- c) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
- d) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie i wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej w celu ograniczenia ich odpływu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

11. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 0 % z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 4. Poza wyżej wymienionymi ustaleniami, nie podejmuje się 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.


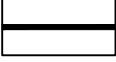
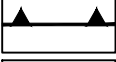


§ 5. W granicach planu miejscowego traci moc uchwała Nr XXIII/205/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 4 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska III” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1974).

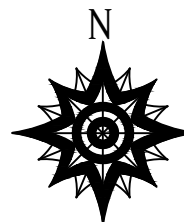
§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SZCZECIŃSKA V” W SZCZECINKU

Ustalenia planu miejscowego:

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  obowiązująca linia zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego



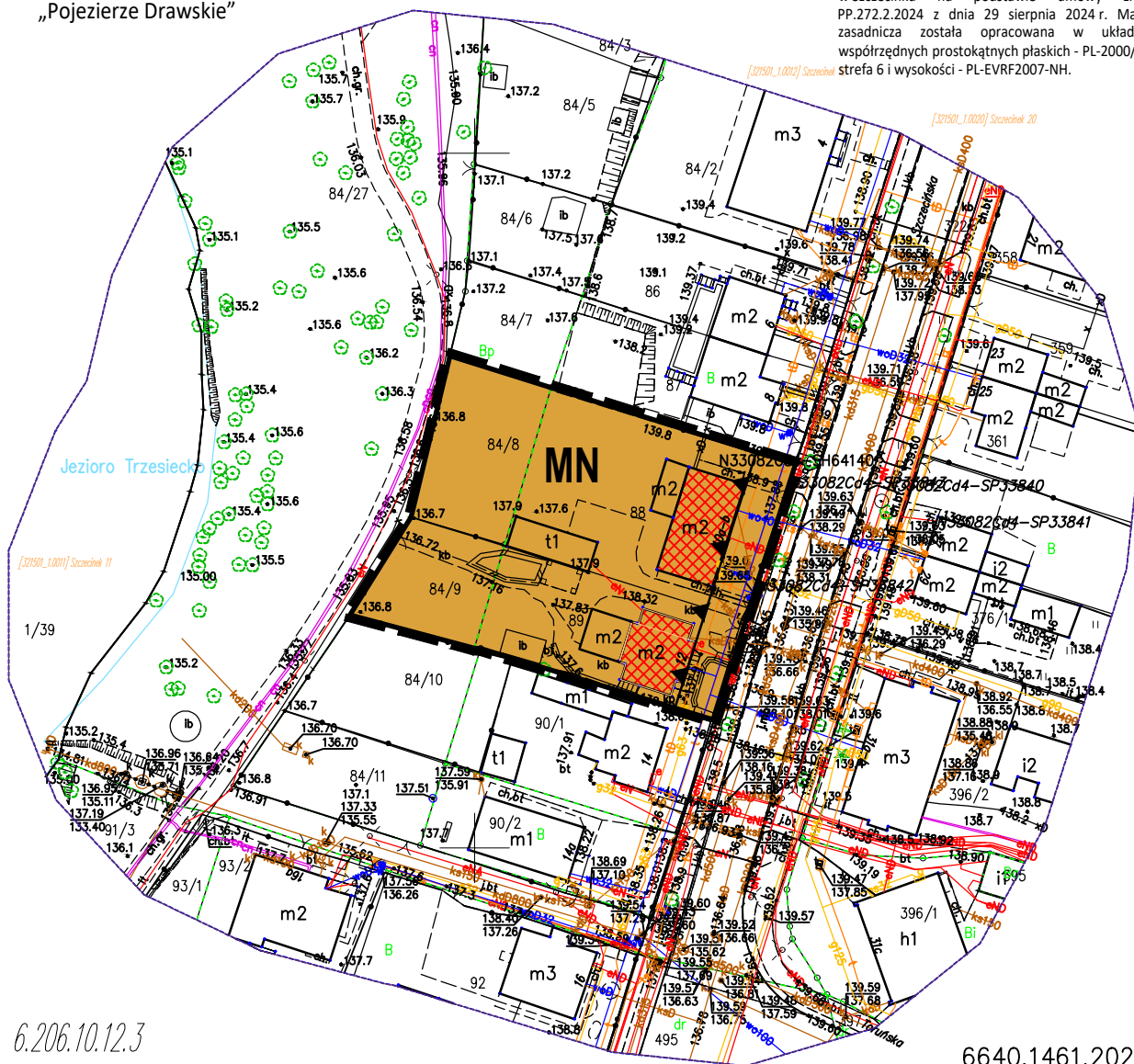
1 : 1000



Informacje

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska V” w Szczecinku jest położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczecińska V” w Szczecinku został opracowany na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Kartografii i Geodezji w Szczecinku na podstawie umowy znak PP.272.2.2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. Mapa zasadnicza została opracowana w układzie współrzędnych prostokątnych płaskich - PL-2000/18 strefa 6 i wysokości - PL-EVRF2007-NH.



6.206.10.12.3

6640.1461.2024