

Projekt

z dnia 16 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECINEK**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” 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 XIII/92/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” 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 „Podwale” w Szczecinku, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,65 ha, położony w śródmiejskiej części Szczecinka, pomiędzy ulicami: Jana Pawła II (z częścią tej ulicy od Ronda Neustrelitz do Ronda Mariana Tomasza Golińskiego), Podwale (z tą ulicą), Bohaterów Warszawy i Stefana Kisielewskiego, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

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

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granicę strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII.

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

- 1) usług lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem U-KO, o powierzchni 0,33 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U, o powierzchni 0,005 ha;
- 3) drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, o powierzchni 0,50 ha;
- 4) drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD, o powierzchni 0,19 ha;

- 5) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, o powierzchni 0,51 ha;
- 6) drogi zbiorczej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KDZ-KO, o powierzchni 0,11 ha.

§ 2. 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, w tym kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne o wysięgu nie większym niż 1,0 m;
- 2) istniejących: budynkach, obiektach, zagospodarowaniu, powierzchniach usług - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu;
- 3) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 4) planie „Centrum” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” w Szczecinku, przyjęty uchwałą Nr XXVIII/232/2012 Rady Miasta Szczecinek z dnia 24 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2385);
- 5) planie „Parkowa II” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Parkowa II” w Szczecinku, przyjęty uchwałą Nr XIV/114/2015 Rady Miasta Szczecinek z dnia 14 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 2050).

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: wiaty, w tym stanowiące zadaszenia stanowisk postojowych, obiekty infrastruktury technicznej inne niż budynki, w tym magazyny energii, punkty lub stacje ładowania pojazdów elektrycznych lub hybrydowych wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, 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, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 7) 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:
 - a) inwestycji celu publicznego;

- b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
- 2) ustala się zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wskazując teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) podlegający ochronie przed hałasem, jako teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu i pyłu PM10.

§ 5. 1. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenów na nowo wydzielane działki budowlane, przy czym nie określa się ich powierzchni minimalnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych, rozumianych jako działki gruntu przeznaczone do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywane między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż lub dojazdów;
- 3) 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) 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,
 - b) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg lub komunikacji drogowej wewnętrznej a krawędzią drogi, mieszczącą się w przedziale 60°-120°.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granicę śródmieścia miasta Szczecinek, wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-2063 z dnia 4 września 1956 r., który chroniony jest na mocy przepisów odrębnych;
- 2) na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII, pokrywającą się z granicą śródmieścia miasta Szczecinek, o którym mowa w pkt 1, dla której obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej,
 - b) stacji paliw gazu płynnego,
 - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych niezakwalifikowanych do przedsięwzięć, o których mowa w § 4 pkt 1;
- 2) dopuszcza się obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków o wysokości nie większej niż 35 m wraz z budynkiem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 2 i § 3 pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) 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 tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej, niewydzielone planem drogi rowerowe i ciągi piesze, dojazdy oraz poprzez inne drogi, położone poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) należy zapewnić powiązania terenów dróg z drogami położonymi poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów poprzez:
 - a) dojeżdża,
 - b) dojazdy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) należy zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;
- 6) należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo;
- 7) należy zapewnić zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, przy czym dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych i jej magazynowanie;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 11) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 12) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w granicach terenów przeznaczonych pod drogi lub obsługę komunikacji, a także w częściach terenów nieprzeznaczonych do zabudowy, a w uzasadnionych przypadkach na innych częściach lub terenach;
- 13) na potrzeby nowych budynków: usługowych, mieszkalnych lub mieszkalno-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;
- 14) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 13, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m²;
- 15) stanowiska postojowe należy sytuować: w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami, na innych terenach w granicach obszaru objętego planem, na działkach, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 16) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 14, 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 **U-KO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - usługi lub obsługę komunikacji;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,02 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe, parkingi, w tym wielopoziomowe, budynki garażowe wielostanowiskowe,
 - b) dopuszczenie budynków infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji łącznika z budynkami położonymi poza granicami obszaru objętego planem, w ramach terenu oznaczonego w planie „Parkowa II” symbolem 2.MW/U, przy czym:
 - winien sięgać nie wyżej niż 10 m od poziomu ulicy Bohaterów Warszawy i służyć skomunikowaniu budynków pomiędzy poziomami ich drugich i trzecich kondygnacji nadziemnych,
 - w poziomie trzecich kondygnacji może być zrealizowany wyłącznie, jako przejście w formie odkrytej bez zadaszenia i ścian bocznych, ograniczone wyłącznie balustradami,
 - do wysokości łącznika nie wlicza się wysokości balustrad, o których mowa w tiret drugie,
 - ściany boczne i balustrady winny być wykonane z materiałów ażurowych lub pełnych, gdzie udział materiałów nieprzepuszczających światła nie może być większy niż 20% ich powierzchni, zapewniając wgląd w perspektywę ulicy Bohaterów Warszawy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - do 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 4 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - e) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - do pięciu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - jedną - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - f) geometrię dachu - dowolną,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100%,
 - h) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 5,00,
 - minimalną - 0,00,
 - i) maksymalną intensywność zabudowy - 6,00,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się lokalizację łącznika, o którym mowa w lit. c przed linią zabudowy,
 - l) dopuszczenie powiązań funkcjonalnych obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a i b, z obiektami zlokalizowanymi:
 - na terenie KR,
 - na terenie oznaczonym w planie „Parkowa II” symbolem 2.MW/U (łącznikiem, o którym mowa w lit. c),
 - m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:
 - a) do terenu KDD - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren KR,

b) do ulic położonych poza granicami obszaru objętego planem:

- Bohaterów Warszawy,
- Stefana Kisielewskiego i Jana Pawła II (w obrębie ronda Neustrelitz) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren KR.

§ 12. 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) zagospodarowanie z sąsiednią nieruchomością - działką ewidencyjną nr 142 obręb 0013, położoną poza granicami obszaru objętego planem, w ramach terenu oznaczonego w planie „Centrum” symbolem 2.MW,U,
 - b) dopuszczenie lokalizacji części składowych budynków: mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, położonych na działce ewidencyjnej nr 142 obręb 0013, w zakresie elementów architektonicznych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy 1-go Maja (położonej poza granicami obszaru objętego planem) - pośrednio poprzez działkę ewidencyjną nr 142 obręb 0013.

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

- 1) przeznaczenie - komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,02 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) drogi jednojezdniowe,
 - b) dopuszczenie:
 - parkingów, w tym wielopoziomowych, budynków garażowych wielostanowiskowych, budynków infrastruktury technicznej, myjni,
 - budynków i budowli o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 500 m²: związanych z obsługą obiektów, o których mowa w tiret pierwsze lub obiektów zlokalizowanych na terenie U-KO,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 4 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - jedną - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - e) geometrię dachu - dowolną,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 90%,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną - 3,60,
 - minimalną - 0,00,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy - 4,50,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszczenie powiązań funkcjonalnych obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a i b, z obiektami zlokalizowanymi na terenie U-KO,

- l) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w lit. b, w poziomie dróg, o których mowa w lit. a, lub ponad nimi,
- m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;

4) obsługę komunikacyjną:

a) powiązania z terenami komunikacji:

- z terenem KDD,
- z ulicami: Jana Pawła II (w obrębie ronda Neustrelitz) i Stefana Kisielewskiego (położonymi poza granicami obszaru objętego planem),

b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej - do terenów komunikacji, o których mowa w lit. a - dla terenu U-KO.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-KO** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę zbiorczą lub obsługę komunikacji;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) drogę jednojezdniową, parking naziemny,
- b) dopuszczenie zagospodarowania z sąsiednią nieruchomością, położoną poza granicami obszaru objętego planem, stanowiącą teren oznaczony w planie „Centrum” symbolem 1.MW,U,
- c) zakaz lokalizacji budynków,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
- e) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków - na zasadach, o których mowa w § 6;

3) obsługę komunikacyjną:

a) powiązania z terenami komunikacji:

- z terenami: KDZ, KDD,
- z ulicą Ogrodową (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej - do terenów komunikacji, o których mowa w lit. a - dla nieruchomości bezpośrednio przyległych, położonych poza granicami obszaru objętego planem.

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

1) przeznaczenie - drogę zbiorczą;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) drogę jednojezdniową;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
- d) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków - na zasadach, o których mowa w § 6 - w części określonej na rysunku planu;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

- a) z terenami: KDD, KDZ-KO,
- b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami obszaru objętego planem oraz z ulicą 1-go Maja (położoną poza granicami obszaru objętego planem).

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

1) przeznaczenie - drogę dojazdową;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) drogę jednojezdniową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

- d) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków - na zasadach, o których mowa w § 6 - w części określonej na rysunku planu;
- 3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:
- a) z terenami: KDZ, KR, KDZ-KO,
 - b) z ulicami: Bohaterów Warszawy, Ogrodową (położonymi poza granicami obszaru objętego planem).

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2 i 3, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 18. W granicach planu tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXIV/279/08 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mierosławskiego” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 1, poz. 64);
- 2) Nr XIV/114/2015 Rady Miasta Szczecinek z dnia 14 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa II” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 2050).

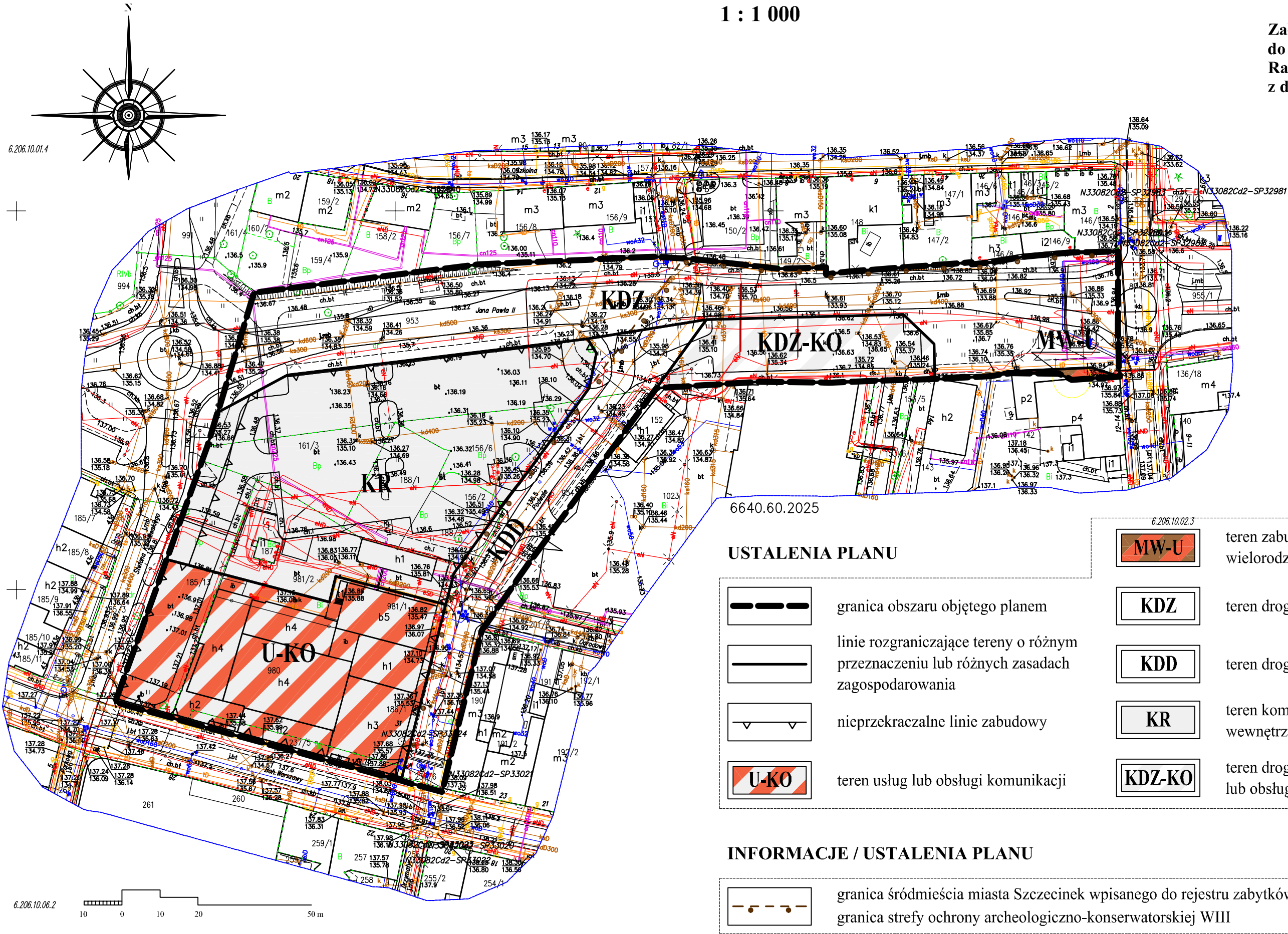
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „PODWALE” W SZCZECINKU

1 : 1 000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia



6640.60.2025

USTALENIA PLANU

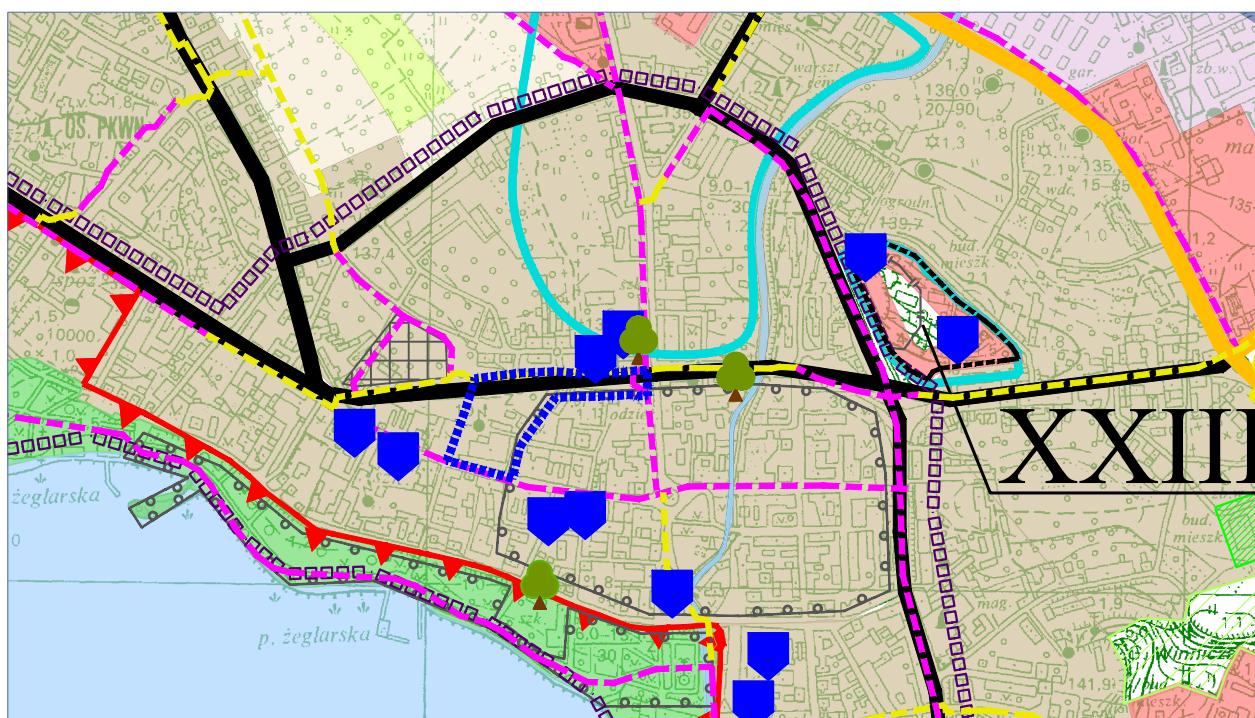
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- U-KO teren usług lub obsługi komunikacji

- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KDZ-KO teren drogi zbiorczej lub obsługi komunikacji

INFORMACJE / USTALENIA PLANU

- granica śródmieścia miasta Szczecinek wpisanego do rejestru zabytków;
granica strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII

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



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

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY (etap konsultacji społecznych)

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku dla części śródmiejskiej Szczecinka, położonej pomiędzy ulicami: Jana Pawła II (z częścią tej ulicy od Ronda Neustrelitz do Ronda Mariana Tomasza Golińskiego), Podwale (z tą ulicą), Bohaterów Warszawy i Stefana Kisielewskiego ma na celu dostosowanie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla planowanej inwestycji - budowy wielopoziomowego parkingu. Nowy plan miejscowy określa m. in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan miejscowy pozwoli na lepszą obsługę i dostępność komunikacyjną centrum miasta.

Podstawą prawną sporządzenia projektu planu miejscowego jest uchwała Nr XIII/92/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku. Prace nad planem miejscowym prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Przed podjęciem przez Radę Miasta Szczecinek uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz Miasta Szczecinek na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracował *Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku*. Sporządzona analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku jest między innymi ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów pod usługi, obsługę komunikacji oraz drogi.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*, przyjęte uchwałą Nr LXVIII/637/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 grudnia 2023 r. Zaproponowane w projekcie planu miejscowego rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek. Teren objęty planem miejscowym „Podwale” w Szczecinku stanowi fragment zachodniej części śródmieścia miasta Szczecinek, dla którego w Studium wyznaczono teren o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą, a także główne elementy układu komunikacyjnego (droga zbiorcza, istniejące i projektowane ścieżki rowerowe).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy uwzględnia powyższe wymagania poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: U-KO, MW-U, KDZ, KDD, KR, KDZ-KO, które zawarte są w ustaleniach ogólnych i ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. W granicach planu miejscowego wyznaczono tereny możliwe do zabudowy (w formie nowej zabudowy lub uzupełnienia, czy polepszenia zagospodarowania nieruchomości już zabudowanych), a także tereny komunikacji, służące obsłudze nie tylko nieruchomości położonych w granicach planu, ale mające istotne znaczenie dla funkcjonowania miasta. W zależności od specyfiki terenów, określono katalog planowanych obiektów budowlanych, maksymalną wysokość budynków, liczbę kondygnacji nadziemnych budynków, geometrię dachów, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalne szerokości pasów dróg i zasady powiązań komunikacyjnych.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Ustalenia planu miejscowego zapewniają odpowiednie i świadome kształtowanie relacji pomiędzy rozwojem społeczno-gospodarczym miasta Szczecinek, środowiskiem przyrodniczym i zaspokojeniem potrzeb ludzkich, które istotnie decydują o jakości życia obecnego i przyszłych pokoleń mieszkańców Szczecinka. Plan miejscowy określa zasady i kierunki kształtowania fragmentu struktury przestrzennej miasta zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, w powiązaniu z zapisami zawartymi w strategiach i programach na poziomie lokalnym, regionalnym i krajowym.

3. Wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Wymagania z zakresu ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez ustalenie w planie miejscowym:

- zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
- ochrony terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) przed hałasem,
- nakaz stosowania w celach grzewczych technologii bezemisyjnej lub zapewniającej obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu i pyłu PM10.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszarowe formy ochrony przyrody (jak również pomniki przyrody), udokumentowane złoża kopalin i ich strefy ochronne, tereny i obszary górnicze, grunty rolne lub leśne, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

Plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część ulicy Jana Pawła II oraz ulica Podwale znajdują się w granicach strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „W III” śródmieścia miasta Szczecinek, wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-2063 z dnia 4 września 1956 r.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ustalając m.in., odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich w granicach działki budowlanej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłnej lub ze źródeł indywidualnych, spełniających normy określone w przepisach odrębnych. Zapisy planu miejscowego wykluczają lokalizację obiektów mogących stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub obniżyć standard warunków mieszkaniowych poprzez zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w pkt 3. Ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazują lokalizacji: stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu (z dopuszczeniem myjni na terenie oznaczonym symbolem KR), stacji paliw gazu płynnego, napowietrznych linii elektroenergetycznych. W zakresie oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizację obiektów infrastruktury technicznej związanej z wytworzeniem pól elektromagnetycznych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku wzięto pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni objętej planem miejscowym oraz prawo własności. Nieruchomości objęte planem stanowią grunty komunalne (głównie wykorzystywane na cele komunikacyjne), jak również grunty spółek handlowych. Plan miejscowy modyfikuje dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości, wzbogacając ich przeznaczenie, głównie poprzez wprowadzenie korzystniejszych rozwiązań z zakresu obsługi komunikacyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne nie będą miały negatywnego wpływu na sąsiednie nieruchomości, położone poza granicami obszaru objętego planem.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby te zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz przesłanie do uzgodnienia tego projektu do właściwych organów wojskowych (Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Szczecinie), ochrony granic (Komendanta Morskiego Oddziału Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego). Postanowieniem

Nr CWCROZ.SZ.WWiZSL.0731.1.2025 z 17 kwietnia 2025 r. Szef Ośrodka Zamiejscowego w Szczecinie, działający z upoważnienia Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, uzgodnił projekt planu miejscowego. Pozostałe organy uzgodniły projekt planu miejscowego zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Potrzeby interesu publicznego

W zakresie ww. potrzeb plan miejscowy wskazuje tereny dróg (zbiorcza, dojazdowa), jako tereny publiczne.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ww. potrzeby zrealizowano poprzez ustalenia zawarte w § 8 uchwały określające nakazy, zakazy i dopuszczenia modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Dodatkowo ustalenia planu miejscowego pozwalają na dowolne kształtowanie parametrów technicznych oraz budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów. Przy realizacji zagospodarowania terenów i ich zabudowy, plan miejscowy zobowiązuje do uwzględnienia przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi wymagań i ograniczeń, ustalonych w przepisach odrębnych.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku zagwarantowano w zakresie ustalonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas prac nad projektem planu miejscowego:

- a) udostępniono ogłoszenie Burmistrza Miasta Szczecinek z 30 grudnia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek, w którym wyznaczono termin składania wniosków do projektu planu miejscowego do 31 stycznia 2025 r.,
- b) opublikowano w wydaniu internetowym *Tematu Szczecineckiego* z 30 grudnia 2024 r. ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, informujące o terminie składania wniosków do projektu planu miejscowego do 31 stycznia 2025 r.,
- c) w wyznaczonym terminie do 31 stycznia 2025 r. żaden zainteresowany nie złożył wniosków do projektu planu miejscowego;
- d) ...
- e) ...
- f) ...

11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad projektem planu miejscowego zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi niezbędne uzgodnienia i opinie, które wykorzystano dokonując weryfikacji ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zaopatrzenie ludności w wodę odbywa się z ujęcia wody dla miasta Szczecinek zlokalizowanego przy ulicy Bugno. Ujęcie to posiada zdolność produkcyjną na poziomie 8000 m³/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową wynosi średnio 5600 m³. Z powyższego wynika, że obecnie ujęcie wykorzystywane jest jedynie w 70% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje aż 2400 m³/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach mogących zapewnić zaopatrzenie w wodę nowych terenów rozwojowych. Planowane zagospodarowanie terenu realizowane na podstawie ustaleń planu miejscowego będzie mieć zaopatrzenie w wodę w odpowiedniej ilości i jakości z miejskiej sieci wodociągowej.

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

Plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji takich zakładów. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu miejscowego nie ma zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Najbliższy zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) - Kronospan Chemical Szczecinek Sp. z o.o. przy ul. Waryńskiego 1 w Szczecinku - jest położony w odległości przekraczającej 2 km od obszaru planu miejscowego.

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

Plan miejscowy obejmuje zurbanizowaną, śródmiejską część Szczecinka. Grunty nie są wykorzystywane rolniczo, ani nie jest również planowane ich użytkowanie w kierunku rolniczym.

Przy ustalaniu przeznaczenia obszaru planu miejscowego oraz określaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów Burmistrz Miasta Szczecinek uwzględnił złożone do planu miejscowego wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

W świetle art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku umożliwia realizację zabudowy, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie miejscowym ustalony został dostęp do terenów dróg znajdujących się w granicach planu, jak i położonych poza nim;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przez obszar planu miejscowego przebiega osiem linii autobusowej komunikacji publicznej miasta Szczecinek (prowadzone ulicą Jana Pawła II);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - system komunikacyjny pozwala na swobodny dostęp do nieruchomości i przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po ciągach pieszych, drogach rowerowych, wydzielonych w ramach pasów dróg;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku jest położony w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Szczecinek, stanowiąc część zachodnią jego śródmieścia, z możliwością wprowadzenia zabudowy uzupełniającej.

W sprawie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku, dokonano następujących czynności:

- a) na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Miasta Szczecinek wystąpił do właściwych organów pismem znak PP.6721.11.7.2024 z 7 stycznia 2025 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku,
- b) w odpowiedzi na ww. wniosek:
 - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z 28 stycznia 2025 r. znak WOPN.411.3.2025.KP po przeanalizowaniu sprawy wniósł o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych w piśmie zagadnień,
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku pismem z 8 kwietnia 2025 r. znak ZNS.9022.2.13.2025 po przeanalizowaniu sprawy wniósł o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych w piśmie zagadnień,
- c) na podstawie art. 54 ust. 1 i 3 ustawy, o której mowa w lit. a, Burmistrz Miasta Szczecinek wystąpił do:
 - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak PP.6721.11.32.2024 z 10 kwietnia 2025 r. o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku,
 - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku pismem znak PP.6721.11.32.2024 z 10 kwietnia 2025 r. o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku,

d) w odpowiedzi na ww. pismo:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z 23 kwietnia 2025 r. znak WPS.410.36.2025.AM zaopiniował projekt planu miejscowego bez zastrzeżeń,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku pismem z 24 kwietnia 2025 r. znak ZNS.9022.3.7.2025 zaopiniował projekt planu miejscowego bez zastrzeżeń.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która oceniła wpływ przyjętych w planie miejscowym rozwiązań planistycznych na środowisko. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń zawartych w analizowanym projekcie planu miejscowego spowoduje zróżnicowane zmiany w środowisku, jednak ich charakter, intensywność oraz zasięg uzależnione będą od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu. Obszar objęty analizowanym projektem planu miejscowego położony jest w śródmiejskiej części miasta Szczecinek pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Podwale, Bohaterów Warszawy i Stefana Kisielewskiego. Są to tereny zagospodarowane, gdzie dominuje zabudowa usługowa. W ramach terenu zabudowy usługowej funkcjonuje obiekt handlowo-usługowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą i parkingiem. Pozostałą część analizowanego obszaru stanowią miejskie ulice Jana Pawła II i Podwale oraz ogólnodostępny parking naziemny. Po przeanalizowaniu mogących wystąpić oddziaływań oraz proponowanych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko realizacji zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku.

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

Mając na uwadze charakter ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku oraz istniejące zagospodarowanie terenu, realizacja jego założeń nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy.

Po stronie dochodów własnych Miasta Szczecinek prognozuje się:

- wpływy z podatku od nieruchomości w przypadku realizacji parkingu wielopoziomowego,
- brak wpływów z opłat adiacenckich naliczonych w związku wykonaniem infrastruktury technicznej oraz scaleniem i podziałem nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- brak wpływów z opłaty planistycznej z uwagi brak wzrostu wartości nieruchomości, a także na fakt, że część nieruchomości stanowi własność Miasta Szczecinek, co wyklucza możliwość naliczenia tej opłaty.

Wpływy ze sprzedaży nieruchomości we władaniu Miasta Szczecinek (o ile wystąpią) będą marginalnym dochodem w budżecie Miasta Szczecinek i mogą dotyczyć terenu oznaczonego symbolem MW-U.

Po stronie wydatków Miasta Szczecinek nie przewiduje się kosztów związanych z:

- realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wykupem nieruchomości w związku z realizacją inwestycji celu publicznego zaplanowanych przez Miasto Szczecinek,
- odszkodowaniem za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupem nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podwale” w Szczecinku, sporządzonego z zastosowaniem procedury przewidzianej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

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

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