UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa” w Szczecinku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/194/2025 Rady Miasta Szczecinek z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa” w Szczecinku, po stwierdzeniu zgodności z Planem ogólnym miasta Szczecinek, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/283/2026 Rady Miasta Szczecinek z dnia 26 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3885), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa" w Szczecinku, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,89 ha, który stanowią działki ewidencyjne nr: 252, 275, 276, 277, 291/1 obręb 0020, położone pomiędzy ulicami Przemysłową i Gen. W. Sikorskiego, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

3. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy jednorodzinnej lub usług.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;

2) wyrys z Planu ogólnego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;

3) 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 3;

4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

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.

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

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U, o powierzchni 0,59 ha;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-MN-U, o powierzchni 0,30 ha.

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

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, altan, niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii 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 zamontowane na budynkach kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne, o wysięgu nie większym niż 0,5 m, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;

2) istniejących: budynkach, obiektach, zagospodarowaniu - 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.

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.;

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., 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 m^2, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 500 m^2 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 - 100 m^2, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej;

9) wiaty stanowiące zadaszenia stanowisk postojowych, a także budynki: garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze, o ile dopuszczono ich lokalizację, należy sytuować w odległości większej niż 10 m od linii zabudowy, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;

10) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego dopuszcza się stosowanie szczególnych warunków zabudowy w oparciu o przepisy odrębne.

§ 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, wskazując tereny objęte planem jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rozumieniu przepisów odrębnych, podlegające ochronie przed hałasem;

3) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii bezemisyjnych lub minimalizujących emisję 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, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych, 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:

- 15 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,

b) usług handlu hurtowego, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej,

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 m^2,

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 i 5;

4) dopuszcza się obiekty budowlane inne niż budynki o wysokości nie większej niż 20 m, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;

5) ograniczenia, o których mowa w pkt 3 i 4, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

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

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi położone poza obszarem objętym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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, do gruntu lub do zbiorników retencyjnych;

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 cieplnej 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, mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia 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 m^2 powierzchni usług handlu,

   c) na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni usług innych niż te, o których mowa w lit. b i d,

   d) na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usług administracji, oświaty i wychowania, zdrowia oraz 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 m^2 powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m^2,

   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.

§ 8. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 9. 1. Ustala się jednorazową stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Miasta Szczecinek ich 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

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

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,17 ha,

b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,05 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;

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, budynki usługowe,

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

c) maksymalną wysokość zabudowy:

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

- 4 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- od trzech do sześciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- od dwóch do pięciu - w przypadku budynków usługowych,

- jedną - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,

e) geometrię dachów:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków o liczbie trzech kondygnacji nadziemnych,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 65%,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 3,90, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,65 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- 0,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,

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

i) maksymalną intensywność zabudowy:

- 4,55, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0,65 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

k) powierzchnię każdej z kondygnacji nadziemnej niebędącej pierwszą lub szóstą, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych - nie mniejszą niż 75% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej, liczonej w ten sam sposób,

l) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

m) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków na działkach budowlanych innych niż wymienione w pkt 2 lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej niebędącej linią rozgraniczającą, z zastrzeżeniem lit. o,

n) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. o,

o) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem MW-MN-U;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Przemysłowej lub Gen. W. Sikorskiego (położonych poza obszarem objętym planem).

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

1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,065 ha,

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki:

- mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacji podziemnej,

- mieszkalne jednorodzinne,

- usługowe,

b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a tiret drugie i trzecie, budynków: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a tiret drugie i trzecie,

c) maksymalną wysokość zabudowy:

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

- 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a tiret drugie i trzecie,

- 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- od dwóch do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a tiret pierwsze,

- od dwóch do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a tiret drugie,

- do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a tiret trzecie,

- jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

e) geometrię dachów:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków o liczbie dwóch lub trzech kondygnacji nadziemnych,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 65%,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 2,60,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,05,

i) maksymalną intensywność zabudowy - 3,25,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 30%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 20%, jeżeli działka budowlana nie jest wykorzystywana wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej,

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, w przypadku:

- budynków usługowych jednokondygnacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m,

- budynków, o których mowa w lit. b,

m) zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. b w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy - w przypadku działek ewidencyjnych nr: 275, 276 obręb 0020,

n) zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem MW-U,

o) zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w lit. a tiret pierwsze w odległości mniejszej niż 10 m od wspólnej granicy działek ewidencyjnych nr 276 i 277 obręb 0020,

p) dopuszczenie usług handlu hurtowego;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Przemysłowej lub Gen. W. Sikorskiego (położonych poza obszarem objętym planem).

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. 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.

§ 13. W granicach planu traci moc uchwała Nr XXXVI/329/2013 Rady Miasta Szczecinek z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „28 Lutego II" w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2740, z późn. zm.).

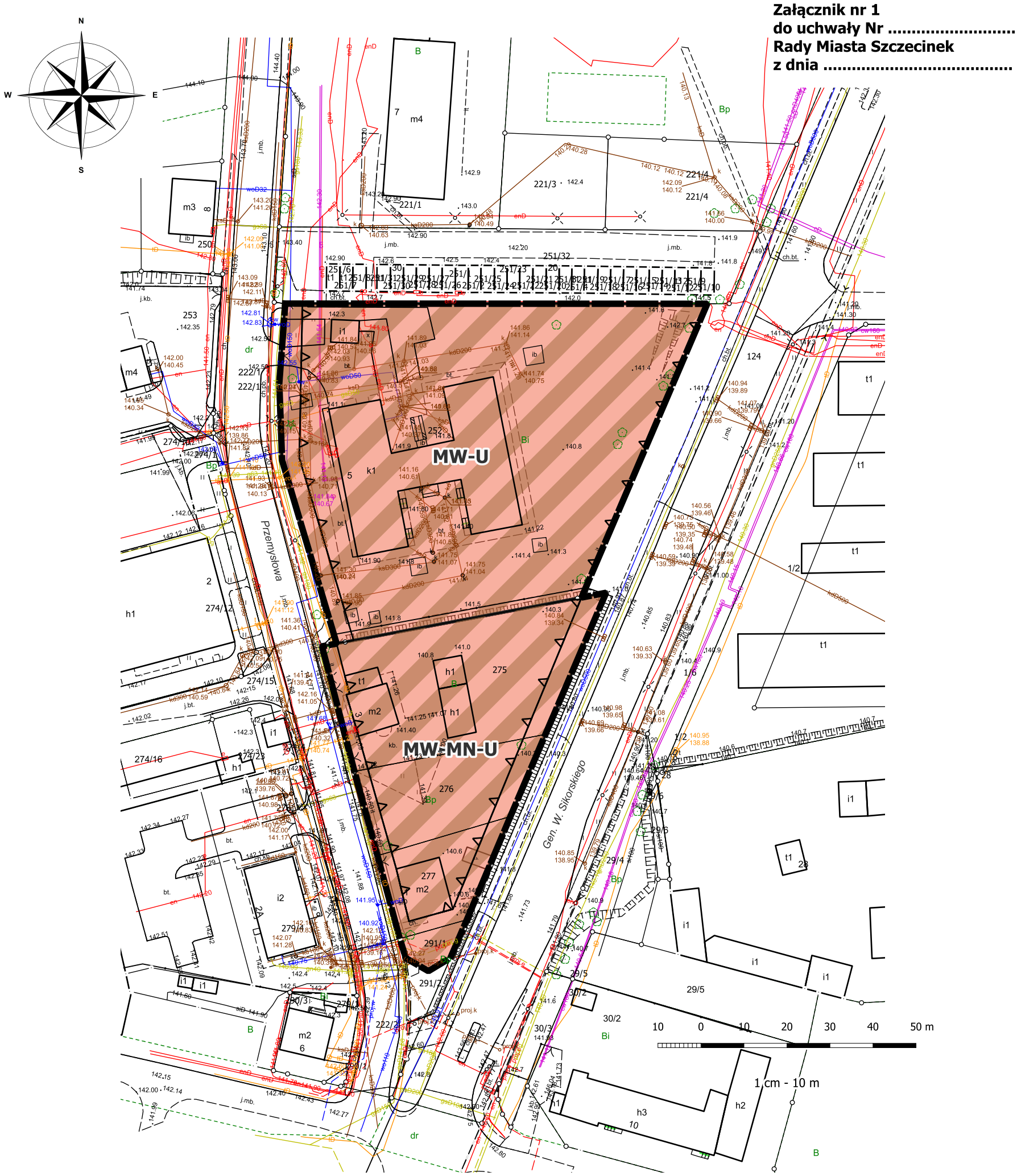
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „PRZEMYSŁOWA” W SZCZECINKU

1 : 1 000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Szczecinek
z dnia .....



granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

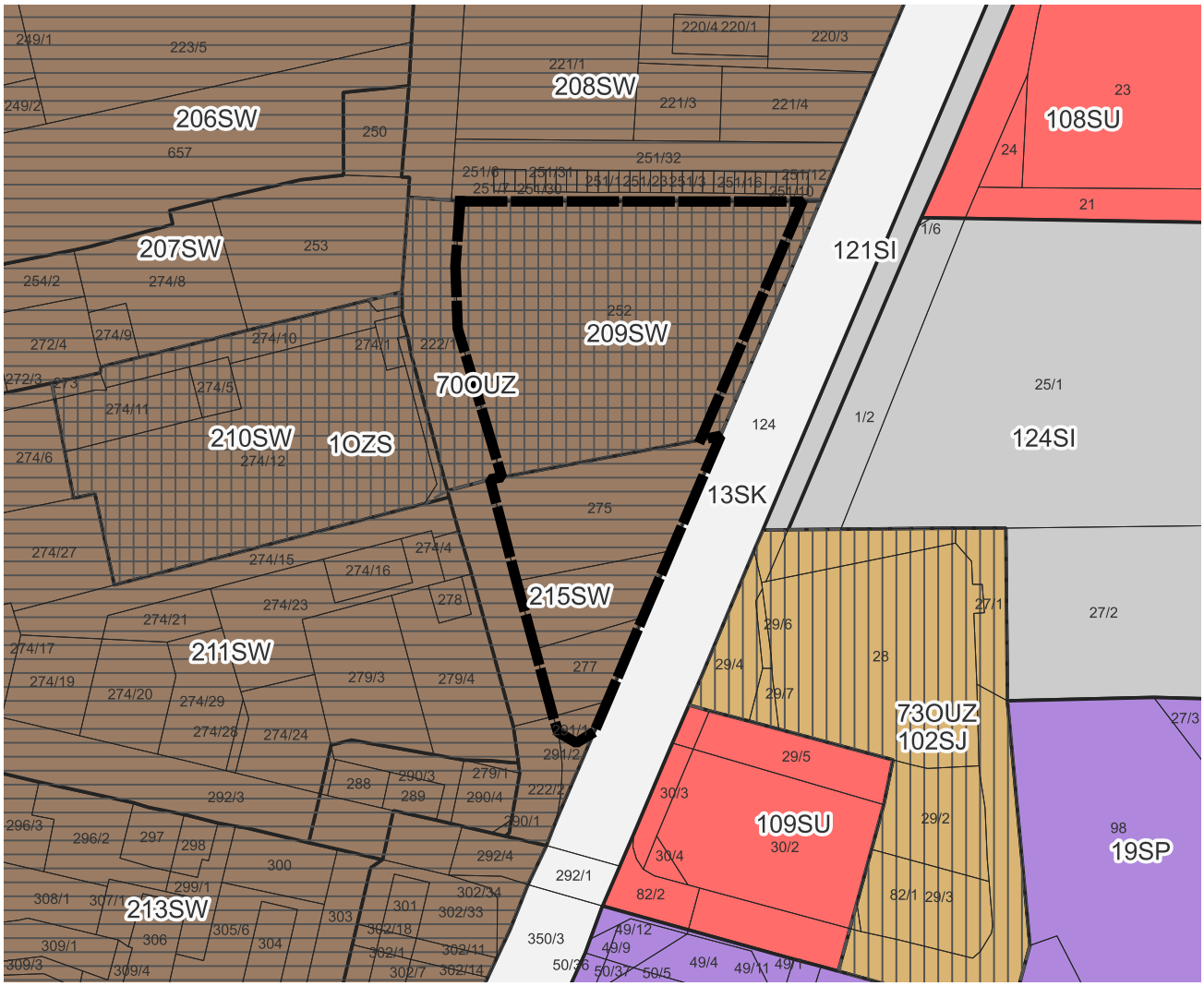
nieprzekraczalne linie zabudowy

MW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

MW-MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

Załącznik nr 2
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Szczecinek
z dnia .....

Wyrys z Planu ogólnego miasta Szczecinek



granica obszaru objętego planem

1 : 2 000

działki ewidencyjne
obszar zabudowy śródmiejskiej
obszar uzupełnienia zabudowy

Strefy planistyczne:
SI
SJ
SK
SP
SU
SW

Uzasadnienie – etap ponownych konsultacji społecznych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa" w Szczecinku, zwany dalej projektem planu, określa przeznaczenia terenów, a także sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Plan obejmuje działki ewidencyjne nr: 252, 275, 276, 277, 291/1 obręb 0020, położone pomiędzy ulicami Przemysłową i Gen. W. Sikorskiego, o łącznej powierzchni 0,89 ha.

Projekt planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XXV/194/2025 Rady Miasta Szczecinek z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa" w Szczecinku. Prace nad planem prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów przejściowych art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Szczecinek uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Szczecinek dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia tego planu przy założeniu zgodności przewidywanych w nim rozwiązań z ustaleniami aktualnego wówczas *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek.*

Z uwagi na wejście w życie Planu ogólnego miasta Szczecinek przed zakończeniem procedury planistycznej, dokonano weryfikacji projektu planu pod względem zgodności z ustaleniami planu ogólnego, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/283/2026 Rady Miasta Szczecinek z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Celem sporządzenia projektu planu jest dostosowanie profilu przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Weryfikacja ustaleń planistycznych pod kątem zmieniających się potrzeb przestrzenno-użytkowych umożliwi właściwe zagospodarowanie obszaru objętego planem w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska. Nowy plan doprecyzuje zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym określi sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów. Pozwoli to na optymalne zagospodarowanie atrakcyjnego fragmentu przestrzeni miasta, wykorzystując jego potencjał w kontekście rozwoju przestrzennego struktury Szczecinka.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych w projekcie planu jest Plan ogólny miasta Szczecinek, o którym mowa wyżej. Obszar objęty projektem planu został podzielony w planie ogólnym na następujące strefy planistyczne – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 209SW oraz 215SW. Istotne przy tym jest, że w ramach strefy 215SW dopuszczony jest profil dodatkowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto obszar planu jest położony w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej (1OZS). Przeznaczenia i sposoby zagospodarowania terenów zweryfikowano z profilami funkcjonalnymi i parametrami określonymi w planie ogólnym dla poszczególnych stref planistycznych. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono konieczność dostosowania ustaleń projektu planu w zakresie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do parametru określonego w planie ogólnym. Uwzględniając fakt, że w planie ogólnym ustalony został obszar zabudowy śródmiejskiej, dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MW-MN-U) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% powierzchni. Możliwość taka wynika z zastosowania przepisu art. 20 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto ustalone w projekcie planu miejscowego maksymalne nadziemne intensywności zabudowy nie przekraczają wartości określonych w planie ogólnym. Poza tym wymóg określony w art. 13f ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania do przedmiotowego projektu planu miejscowego, ponieważ plan ogólny nie ustala gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Tym samym projekt planu spełnia warunek, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy. Oprócz tego obszar planu posiada dostęp do infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

W projekcie planu 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

W projekcie planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i zabudowy poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. W projekcie planu przewidziano dwa tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z możliwością zachowania

istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Poza tym ustalono, linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych. Warunki kształtowania geometrii dachów zostały dostosowane do warunków lokalnych i obowiązujących przepisów prawa.

2. Wymagania ochrony środowiska oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zgodnie z ustaleniami § 4 projektu planu obowiązywać będą zasady, wedle których:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

- należy zapewnić nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej,

- nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym m. in. benzo(a)pirenu, pyłu PM 10 lub technologii bezemisyjnych.

W granicach obszaru planu nie ma zbiorników i cieków wodnych, gruntów rolnych i leśnych oraz złóż kopalin. Przyjęte w planie rozwiązania służą zmniejszeniu podatności na zmiany klimatu, w tym przede wszystkim poprzez zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach działek budowlanych oraz nakaz stosowania w celach grzewczych ww. technologii.

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

W granicach projektu planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, czy też stanowiska archeologiczne. Budynek mieszkalny przy ulicy Przemysłowej 3 został objęty ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „28 Lutego II" w Szczecinku (uchwała Nr XXXVI/329/2013 Rady Miasta Szczecinek z dnia 17 czerwca 2013 r.), jednakże wykreślono go z gminnej ewidencji zabytków, stąd brak jest podstaw do utrzymywania tej ochrony.

4. 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

W przypadku realizacji nowych lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków należy zagwarantować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe. Ponadto uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego poprzez ustalenie możliwości budowy nowych, a także rozbudowy istniejących budynków, w ramach których można zrealizować urządzenia budowlane ułatwiające dostępność.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę walory ekonomiczne oraz prawo własności, ustalając przeznaczenia terenów oraz możliwości ich zabudowy i zagospodarowania.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia z racji potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby powyższe zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia jego projektu do właściwych organów: wojskowego (Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji OZ w Szczecinie), ochrony granic (Morskiego Oddziału Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego). Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji OZ w Szczecinie uzgodniło projekt planu postanowieniem Nr 148/ZP/2026 z dnia 23 kwietnia 2026 r. Pozostałe organy uzgodniły projekt planu w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Potrzeby interesu publicznego

Z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego projekt planu wprowadza możliwość rozwoju pożądanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług wraz z niezbędną infrastrukturą, która zaspokaja potrzeby społeczności lokalnej wpisując się w strategiczne cele rozwoju istniejącej struktury miejskiej.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zapisy te zapewniają wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną i pozwalają na dowolne kształtowanie parametrów technicznych oraz budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury, w zależności od potrzeb wynikających z rozwoju poszczególnych funkcji.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu zagwarantowano w zakresie ustalonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas prac nad planem:

a) opublikowano ogłoszenie Burmistrza Miasta Szczecinek z 4 listopada 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek, w którym wyznaczono termin składania wniosków do projektu planu do 5 grudnia 2025 r.,

b) opublikowano w wydaniu internetowym Tematu Szczecineckiego 4 listopada 2025 r. ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia planu, informujące o terminie składania wniosków do projektu planu do 5 grudnia 2025 r.,

c) w wyznaczonym terminie do 5 grudnia 2025 r. żaden zainteresowany nie złożył wniosku do projektu planu,

d) udostępniono ogłoszenie Burmistrza Miasta Szczecinek z 11 czerwca 2026 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych w dniach od 15 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r. projektu planu (na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek) oraz opublikowano ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek w wydaniu internetowym Tematu Szczecineckiego z 11 czerwca 2026 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu planu. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- zbierania uwag do projektu planu w terminie od 15 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r.,

- spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu,

- dyżurów projektanta projektu planu,

e) zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu w dniu 2 lipca 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek w pokoju nr 209 w budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku o godzinie 16:00 na które poza przedstawicielami organizatora nikt nie przybył,

f) zorganizowano w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek w pokoju nr 209 w budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku w dniach 18 czerwca 2026 r. w godz. 16:00-17:00 i 9 lipca 2026 r. w godz. 16:00-17:00 dyżury projektanta projektu planu, lecz poza projektantem na dyżury nikt nie przybył,

g) w ustalonym terminie od 15 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r. można było składać uwagi do projektu planu,

h) z przeprowadzonych konsultacji społecznych nad projektem planu został sporządzony raport podsumowujący ich przebieg, zawierający protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji oraz oświadczenie Burmistrza Miasta Szczecinek o braku uwag.

i) z uwagi na korektę projektu planu wynikającą z dostosowania wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do określonego w planie ogólnym niezbędne okazały się ponowne konsultacje społeczne, w związku z czym udostępniono ogłoszenie Burmistrza Miasta Szczecinek z …….. 2026 r. o przeprowadzeniu ponownych konsultacji społecznych w dniach od …….. 2026 r. do ……. 2026 r. projektu planu (na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek, stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek), na stronie rejestru urbanistycznego oraz opublikowano ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek w wydaniu internetowym Tematu Szczecineckiego z …… 2026 r. o przeprowadzeniu ponownych konsultacji społecznych projektu planu. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- zbierania uwag do projektu planu w terminie od …… 2026 r. do …….. 2026 r.,

- spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu,

- dyżurów projektanta projektu planu,

10. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie jej sporządzania. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrz Miasta Szczecinek rozpatrzył złożone wnioski od uprawnionych organów i instytucji, a na etapie uzgadniania i opiniowania projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany, w tym przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W wyznaczonym terminie do 5 grudnia 2025 r. żaden zainteresowany nie złożył wniosków do projektu planu, a w trakcie konsultacji społecznych trwających od 15 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r. nie została złożona żadna uwaga. Podczas ponownych konsultacji społecznych ……

11. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności odbywa się z ujęcia wody dla miasta Szczecinek zlokalizowanego przy ulicy Bugno. Ujęcie to posiada zdolność produkcyjną na poziomie 8000 m^3/d, natomiast rzeczywista produkcja dobowa wynosi średnio 5600 m^3/d. 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 m^3/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach mogących zapewnić zaopatrzenie w wodę terenów rozwoju zabudowy. W tym zakresie projekt planu nie zakłada żadnych korekt.

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

Na obszarze, którego dotyczy projekt planu, oraz w jego otoczeniu nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Obowiązujące na tym obszarze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują lokalizacji takich zakładów. Najbliższy zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) - Kronospan Chemical Szczecinek Sp. z o.o. funkcjonujący przy ul. Waryńskiego 1 w Szczecinku - jest położony w odległości około 1 km od obszaru objętego projektem planu.

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

Projekt planu nie wpływa na potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, gdyż nie obejmuje w swoich granicach takich terenów.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu skorygował przeznaczenie dotychczasowych terenów, dzięki czemu możliwa będzie lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą. Dokonano także korekt w zasadach zabudowy i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z pożądanym kierunkiem rozwoju w zasięgu istniejącej struktury miejskiej korzystnej z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju i poprawy warunków zagospodarowania fragmentu miasta. W związku z tym realizacja planu wpisze się w kształtowanie ładu przestrzennego, zapewniając efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Nadto, zarówno istniejąca, jak i planowana zabudowa posiada dostęp do transportu publicznego i związanej z nim niezbędnej infrastruktury. Rozwiązania zastosowane w projekcie planu nie będą mieć negatywnego wpływu na poruszanie się pieszych i rowerzystów.

Burmistrz Miasta Szczecinek sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Szczecinka, 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. Jednakże należy zauważyć, że ww. ocena wymagać będzie aktualizacji i dostosowania do zmian jakie zaszły w systemie planowania przestrzennego po wprowadzeniu instytucji planu ogólnego.

Uchwalany projekt planu stanowi kontynuację prac planistycznych mających na celu weryfikację obowiązujących ustaleń i ich dostosowanie do rzeczywistych potrzeb przestrzenno-użytkowych.

Wpływ realizacji ustaleń planu na finanse publiczne oraz na budżet gminy będzie pozytywny. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zwiększy się baza podatku od nieruchomości, co przełoży się na większe wpływy z tego tytułu do kasy miasta. Po stronie wydatkowej, Miasto Szczecinek nie będzie obciążone znaczącymi kosztami, poza przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w tym ewentualnej rozbiórki parterowego budynku nieużytkowanego przedszkola, jeśli zdecyduje się na taką opcję.

Realizacja planu nie będzie powodować po stronie Miasta Szczecinek kosztów związanych z:

- wykupieniem nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji zgodnie z planem,

- odszkodowaniami za poniesione rzeczywiste szkody w związku z uchwaleniem lub realizacją ustaleń planu,

- realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W przypadku zbycia nieruchomości prywatnych w okresie 5 lat od uchwalenia planu mogą wystąpić wpływy do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych.

Uchwalenie planu 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 planu 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 „Przemysłowa” w Szczecinku celem jego uchwalenia, co jest w pełni uzasadnione.