

Projekt

z dnia

UCHWAŁA NR RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIX/528/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, obejmujący obszar o powierzchni 0,06 ha, który stanowi działka ewidencyjna nr 764/2 obręb 0013 i część działki ewidencyjnej nr 764/1 obręb 0013, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 500.

2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 5.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) odcinek granicy działki budowlanej, przy której nakazuje się lokalizację budynku;
- 5) miejsce lokalizacji dominanty architektonicznej.

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

Rozdział 2. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,05 ha, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,005 ha, przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 4 lit. c,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki niesamodzielnej, rozumianej jako działka gruntu przeznaczona do wspólnego zagospodarowania z dwiema lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywana między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojazdów lub dojazdów;
- 3) ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:
- a) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości,
- b) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
- parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek budowlanych, określonych w pkt 2,
 - minimalnej szerokości frontu działki - 10 m lub mniejszej - w przypadkach działek przeznaczonych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w pkt 4 lit. c,
 - wartości kąta zawartego pomiędzy frontem działki a jej boczną granicą, mieszczącej się w przedziale 60° - 120°;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynek mieszkalny wielorodzinny albo budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi, albo budynek usługowy,
- b) dopuszcza się stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, albo służące obsłudze innych terenów: obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej,
- c) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące: obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- d) wysokość budynków:
- do 16 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - do 20 m - w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej, określonym na rysunku planu,
 - do 3 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych:
- od trzech do czterech, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - do pięciu - w miejscu lokalizacji dominanty architektonicznej, określonym na rysunku planu,
 - jedna - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
- f) geometria dachów budynków:
- dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 20° - 55°, przy czym dopuszcza się dach jednospadowy w części oficynowej - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
- g) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć dominant architektonicznych, a także obiektów, o których mowa w lit. b i c,
- h) powierzchnia zabudowy:
- do 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,

- i) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 3,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) minimalna intensywność zabudowy:
 - 0,75, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 0,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
 - l) obowiązujące linie zabudowy - rozumiane jako linie wyznaczające ściśle określoną odległość budynku, o którym mowa w lit. a od linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - dopuszcza się lokalizację części budynku w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 10% długości danej elewacji,
 - przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m,
 - m) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej oraz obiektów, o których mowa w lit. c, będących budynkami, w odległości większej niż wskazują na to obowiązujące linie zabudowy,
 - n) nakaz lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - na odcinku wskazanym na rysunku planu,
 - o) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. n,
 - p) dopuszcza się stosowanie warunków zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10;
- 6) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:
- a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu hurtowego,
 - altan i wiat,
 - stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów,
 - stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego,
 - b) zakaz składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami,
 - c) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób realizacji,
 - d) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na ścianach zewnętrznych budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a od strony terenów dróg publicznych, a także innych urządzeń i elementów technicznych, takich jak przewody wentylacyjne, spalinowe, kable itp.,
 - e) obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) ograniczenia, o których mowa w lit. e i pkt 4 lit. b, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- g) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu - zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 8) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna:
- dostęp do dróg publicznych poprzez dojścia - do ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Armii Krajowej (położonych poza granicami planu),
 - dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy - do ulicy Armii Krajowej (położonej poza granicami planu),
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- c) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
- d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia; dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, których montaż dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych albo ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisję gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
- h) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb,
- i) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, jak i dowolne kształtowanie jej parametrów, a także budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi,
- j) na potrzeby budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takiego budynku, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych, usługowych lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
- na każde rozpoczęte dwa lokale mieszkalne,
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,
- k) na potrzeby budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w lit. j, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe:
- na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni usług w budynku o powierzchni usług większej niż 300 m²,
 - na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych,
- l) stanowiska postojowe, o których mowa w lit. k, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości,
- m) dopuszcza się:
- sytuowanie stanowisk postojowych w budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, z uwzględnieniem lit. n,
 - na działce budowlanej poza budynkiem lub na działce niesamodzielnej,
- n) miejsca postojowe w budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. a winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- o) uważa się za spełnione warunki określone w lit. j w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych działkach, do których inwestor wykaże tytuł prawny, położonych poza granicami planu, w odległości nie większej niż 250 m;
- 9) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawki procentowej do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 5. W granicach planu traci moc uchwała Nr X/82/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-1” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 4494).

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

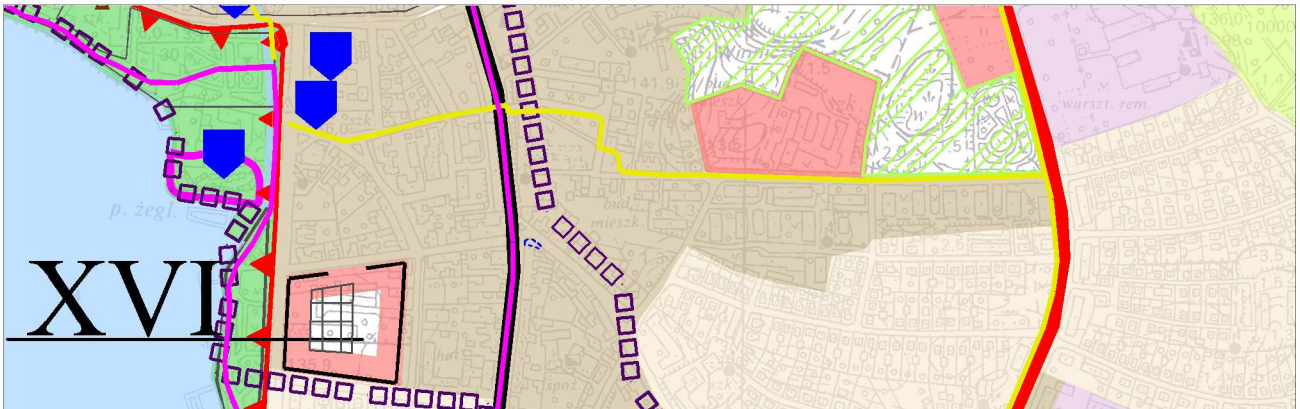
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ARMII KRAJOWEJ-2”

W SZCZECINKU

1 : 500



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



TERENY ZAGOSPODAROWANE:	OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU MIASTA:	GLÓWNE ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
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 leśnej 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 zieleni urządzonej, usługi turystyczne i sportowo-rekreacyjne Teren wskazany pod cmentarz Teren wskazany pod lokalizację inwestycji celu publicznego Teren wskazany do zakazów Tereny otwarte i niezurbanizowane Teren rozwoju 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	Obwodnica w ciągu drogi ekspresowej S11 - Klasa ekspresowa (S) Drogi klasy głównej 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 ślupnia Sieci gazowe wysokiego ciśnienia Obszary rozwoju sieci infrastruktury technicznej
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH: Granica OCHK "Jezióra Szczecińskie" Granica OCHK "Pojezierze Drawskie" Użytki ekologiczne Pomniki przyrody Lasy ochronne Teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody Udokumentowane złoża kopalin 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)	POZSTAŁE: Granice administracyjne miasta Granica strefy średniemiejskiej Proponowane granice obszaru cennego przyrodniczo wskazanego do objęcia formą ochrony przyrody Wazniejsze cieki wodne Orientacyjna lokalizacja węzłów drogi ekspresowej S11	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

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

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta Szczecinek w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 września 2023 r. do 25 września 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia.....2023 r.

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

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

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku oraz z przeprowadzonej analizy wynika, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu Miasta Szczecinek na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Załącznik nr 5

do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecinek

z dnia

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku. Ww. zbiór w postaci cyfrowej stanowi załącznik do uchwały i został ponadto umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek pod adresem <https://bip.szczecinek.pl/artyku/371/2239/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-armii-krajowej-2-w-szczecinku>.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku ma na celu weryfikację ustaleń planistycznych dla działki ewidencyjnej nr 764/2 oraz części działki ewidencyjnej nr 764/1 obręb 0013 położonych u zbiegu ulic: Armii Krajowej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Szczecinku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr LIX/528/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku. Prace nad planem miejscowym prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Przedmiotowy plan miejscowy zastępuje w swoim zakresie ustalenia wprowadzone dotychczas obowiązującym planem miejscowym „Armii Krajowej-1” w Szczecinku, przyjętym uchwałą Nr X/82/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 4494).

Przed podjęciem przez Radę Miasta Szczecinek uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia tego planu miejscowego oraz zgodność przewidywanych w nim rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie ustaleń planistycznych do zmieniających się potrzeb przestrzenno-użytkowych, co wyraża się przede wszystkim korektą linii rozgraniczających, a co za tym idzie również obowiązującej linii zabudowy.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych w planie miejscowym „Armii Krajowej-2” w Szczecinku jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*, przyjęte uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 r. Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*.

Teren objęty planem miejscowym „Armii Krajowej-2” w Szczecinku stanowi fragment śródmiejskiej części Szczecinka, dla której wyznaczono następujący kierunek zagospodarowania przestrzennego – teren o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą. Obszar posiada dostęp do infrastruktury technicznej i drogi publicznej.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby tworzyła spójną kompozycję. Podobnie jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, tak i w uchwalanym projekcie planu miejscowego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, teren objęty uchwałą zachowa swoje

dotychczasowe przeznaczenie, z tą różnicą, że powiększeniu ulegnie działka budowlana kosztem pasa drogowego ulicy Armii Krajowej. Poza tym ustalono linie zabudowy, szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, warunki kształtowania geometrii dachów. Dodatkowo ustalono miejsce lokalizacji dominanty architektonicznej, która będzie miała za cel podkreślić naroże kwartału zabudowy pierzejowej;

- 2) wymagania w zakresie ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. właściwe zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej albo ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne, zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; istotne są również ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan miejscowy nie obejmuje obiektów objętych ochroną konserwatorską ani strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 4) wymagania osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez powiększenie działki budowlanej o część pasa drogowego, co zwiększy jej potencjał przestrzenno-ekonomiczny; obszar planu miejscowego stanowi własność Miasta Szczecinek;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia jego projektu do właściwych organów wojskowych (Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji), ochrony granic (Komendanta Morskiego Oddziału Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego). Pierwszy z organów, pismem z dnia 10 marca 2023 r. znak CWCROZ.SZ.WO.0731.36.2023, potwierdził, że nie wnosi uwag do projektu planu miejscowego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku. W następnym etapie procedury sporządzania planu miejscowego Burmistrz Miasta Szczecinek zwrócił się o uzgodnienie ww. projektu planu miejscowego do wszystkich powyższych organów. Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Szczecinie uzgodnił projekt planu miejscowego postanowieniem z dnia 24 lipca 2023 roku, zaś pozostałe organy uzgodniły projekt planu bez uwag w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 7) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie obejmuje terenów publicznych w tym komunikacji czy zieleni, stąd nie zawiera ustaleń w tym zakresie; przykładem elementu wynikającego z dbałości o interes publiczny jest wskazanie miejsca lokalizacji dominanty architektonicznej; dzięki temu wygląd planowanej zabudowy pozwoli kreować atrakcyjność przestrzenną śródmiejskiej części miasta podkreślając urozmaicenie formalne przyszłego naroża budynku podkreślającego zbieg ulicy: Kard. Stefana Wyszyńskiego i Armii Krajowej;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez ustalenie w § 3 pkt 8 uchwały; przewidziane zapisy pozwalają na dowolne kształtowanie parametrów technicznych oraz budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury w zależności od potrzeb wynikających z rozwoju tkanki miejskiej;
- 9) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” 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 opublikowano:
 - a) obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 27 lutego 2023 roku o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek;
 - b) ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek opublikowane w Głosie Koszalińskim w dniu 2 marca 2023 roku i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego właściwych organów wymienionych do uzgadniania i opiniowania planu. W obwieszczeniu oraz ogłoszeniu wyznaczono termin składania wniosków do planu miejscowego do dnia 27 marca 2023 roku;
 - c) obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 22 sierpnia 2023 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zamieszczone na: tablicy ogłoszeń, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek oraz ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek opublikowane w Głosie Koszalińskim w dniu 24 sierpnia 2023 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. W treści tego obwieszczenia i ogłoszenia prasowego zawiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, do dnia 10 października 2023 roku;
 - d) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 14 września 2023 r. o godz. 11:00 w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek w pokoju nr 208 budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku. Dyskusja nie odbyła się, gdyż na ustalone spotkanie, poza przedstawicielami organizatora, nikt nie przybył;
- 10) podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego;
- 11) 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 m³/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową

wynosi średnio 5600 m³/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 m³/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach mogących zapewnić zaopatrzenie w wodę nowych terenów rozwojowych. Obszar opracowania jest zwodociągowany, co zapewnia optymalne zaopatrzenie w wodę z miejskiego ujęcia;

- 12) przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym „Armii Krajowej-2” w Szczecinku jest zgodne z kierunkami wyznaczonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*. Przyjęte ustalenia są korzystne z punktu widzenia rozwoju miasta Szczecinek, bowiem zapewniają możliwość zabudowy i zagospodarowania zgodnie z aktualnymi potrzebami rynkowymi, służąc rozwojowi śródmiejskiej części Szczecinka. Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Szczecinka ważył interes publiczny i interesy prywatne wyrażone w postaci rozważenia różnych koncepcji projektu planu miejscowego. Wynikiem przeprowadzonych analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, po uwzględnieniu różnorodnych wymogów, Burmistrz Miasta Szczecinek określił w planie miejscowym zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz kierunki zmian sposobu zagospodarowania terenów, które optymalnie służą ochronie interesu publicznego;
- 13) plan miejscowy „Armii Krajowej-2” w Szczecinku ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, co pozwoli efektywnie zagospodarować przestrzeń. Realizacja planu miejscowego nie spowoduje zmian w układzie drogowym, który zapewnia właściwe skomunikowanie planowanej zabudowy.

W świetle art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku umożliwia realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – bezpośredni dostęp do istniejącej ulicy Armii Krajowej, przyległej do granic obszaru planu miejscowego bez konieczności budowy nowych dróg; wdrożenie rozwiązań przewidzianych w planie miejscowym nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, w stosunku do planu obowiązującego dotychczas;
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – linie autobusowe komunikacji publicznej miasta Szczecinek przebiegają ulicą Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ulicą Armii Krajowej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej objętej planem miejscowym nie zakłóci ciągów komunikacji pieszej i rowerowej wzdłuż ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Armii Krajowej;

- 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 „Armii Krajowej-2” w Szczecinku jest położony w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a rozwój nowej zabudowy stanowi kontynuację zabudowy już istniejącej.

Burmistrz Miasta Szczecinek sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Szczecinka, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została przyjęta uchwałą Nr XXV/237/2020 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 sierpnia 2020 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek. W ww. ocenie obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku stanowi część obszaru objętego obowiązującymi planami miejscowymi. Ich reedycja stanowi konsekwencję przystosowania stanu planistyczno-prawnego do zmieniających się potrzeb lub wynikających ze złożonych wniosków, które są zbieżne z kierunkiem rozwoju miasta wykorzystującym wolne przestrzenie wewnątrz struktury urbanistycznej.

W ramach prowadzonych prac planistycznych sporządzona została prognoza skutków finansowych, w ramach której określona została efektywność ekonomiczna rozwiązań prawno-planistycznych zastosowanych w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku. Ustalenia przyjęte w planie miejscowym wpłyną na dochody miasta Szczecinek poprzez prognozowane do uzyskania środki z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Nowy plan miejscowy stanowi korektę ustaleń poprzedniego planu miejscowego, wprowadza nowe rozwiązania projektowe co do formy zabudowy jaka mogłaby powstać na objętej granicami opracowania nieruchomości wchodzącej w skład zasobu miasta Szczecinek pozwoli na optymalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego bez obciążenia finansów publicznych.

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi niezbędne uzgodnienia i opinie, które wykorzystano dokonując niezbędnych korekt w projekcie planu.

W sprawie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, dokonano następujących czynności:

- a) na podstawie art. 48 ust. 1 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.6721.1.19.2023 z 19 maja 2023 r. o wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku,
- b) w odpowiedzi na ww. wniosek:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z 7 czerwca 2023 r. znak WOPN.410.115.2023.AM, po przeanalizowaniu sprawy stwierdził, że projekt planu spełnił przesłanki zawarte w art. 48 ust. 1 oraz ust. 3 ww. ustawy, a co za tym idzie istnieje możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku pismem z 31 maja 2023 r. znak PS.N.NZ.9011.1.15.2023 wyraził zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- c) po uzyskaniu ww. pism, na podstawie art. 48 ust. 7 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 podał do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku,
- d) zgodnie z art. 54 ust. 1 i 3 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 z wnioskiem o zaopiniowanie projektu planu miejscowego,
- e) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem 19 lipca 2023 r. znak WOPN.410.169.2023.KP, wobec odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, stwierdził, że nie ma podstaw do opiniowania tego projektu,
- f) Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Szczecinie nie wyraził stanowiska wobec projektu planu miejscowego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, a tym samym uznano ww. projekt za zaopiniowany pozytywnie,
- g) zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku w dniach od 4 września 2023 r. do 25 września 2023 r. oraz możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do 10 października 2023 r., w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku, sporządzonego z zastosowaniem procedury przewidzianej w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku 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 „Armii Krajowej-2” w Szczecinku celem jego uchwalenia.

Lista nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu

Oświadczam, że do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Armii Krajowej-2” w Szczecinku*, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 10 października 2023 r. żadnych uwag.

/-/ Burmistrz Miasta Szczecinek