

**Uchwała Nr .../.../2023**  
**Rady Miasta Szczecinek**  
z dnia ... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/384/2021 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 25,98 ha położony w Szczecinku, ograniczony do działek ewidencyjnych nr: 43/5, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2 obręb 0005, 1/1 obręb 0006, 5/10, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/34, 5/41, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 31, 32/1, 32/2, 464/1, 464/2, 465/1, 465/2, 466/1, 466/2, 537/1, 537/2 i 537/3 obręb 0007 i części działki ewidencyjnej nr 5/60 obręb 0007, którego granice określa się na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, ciepłownictwa, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, komunikacji drogowej wewnętrznej i garaży.

4. Na rysunku planu miejscowego ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 5) część terenu oznaczonego symbolem IC, na której dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii za pomocą paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających tereny;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działce niesamodzielnej - należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z dwiema lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż lub dojazdów;

- 4) rozporządzeniu - należy przez to rozumieć rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.).
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu miejscowego.

**§ 3.** 1. Ustala się podział obszaru planu miejscowego na tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 2) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U i 3U;
- 3) zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 1ZN i 2ZN;
- 4) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 5) ciepłownictwa, oznaczony symbolem IC;
- 6) drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;
- 7) drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 8) drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 9) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR i 2KR;
- 10) garaży, oznaczony symbolem KOG.

2. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt: 2, 3 i 9, mają charakter porządkowy.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed te linie elementów architektonicznych budynku takich jak: balkony, gzymsy, klatki schodowe, ocieplenia, okapy dachów, pochylnie, rynny, schody, szyby dźwigów, tarasy, wiatrołapy, wykusze, zjazdy, zadaszenia wejściowe i inne detale, na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) krycie dachów budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą,
  - c) dla budynków infrastruktury technicznej wysokość nie większą niż 4 m i dowolną geometrię dachów,
  - d) lokalizację altan i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - e) nie więcej niż dwie altany lub wiaty na działkę budowlaną o następujących parametrach:
    - wysokość nie większa niż 4 m,
    - powierzchnia w rzucie poziomym wyznaczona przez skrajne krawędzie zadaszenia altany lub wiaty nie większa niż 25 m<sup>2</sup>,
    - dowolna geometria dachów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty inne niż wymienione w: § 6 - § 9, § 13 i § 19, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: altany, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, stacje ładowania pojazdów elektrycznych, wiaty itp., przy czym:
    - możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej,
    - nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej,
  - b) wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których parametry zabudowy i zagospodarowania kształtuje się w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - c) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego budynków o parametrach i funkcjach innych niż określone w pozostałych ustaleniach;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na elewacjach budynków zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U i 3U,
- b) lokalizacji instalacji wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru, w tym mikroinstalacji.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MW zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych,
  - c) w przypadku lokalizacji żłobków, przedszkoli, szkół, domów opieki społecznej lub szpitali na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U i 3U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach, określonych w przepisach odrębnych, w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana będzie taka zabudowa,
  - d) stosowanie w celach grzewczych technologii bezemisyjnej lub zapewniającej obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi benzo(a)pirenu oraz pyłu PM10,
  - e) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracji wodnych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych,
  - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć wymienionych w pkt 4;
- 4) dopuszcza się realizację następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 4:
  - a) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na terenach oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U i KOG,
  - b) zabudowy usługowej, ośrodków wypoczynkowych lub hoteli na terenie oznaczonym symbolem 1U,
  - c) elektrociepłowni lub innych instalacji do spalania paliw, z wyłączeniem odpadów niebędących biomasą, w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, zabudowy systemami fotowoltaicznymi na terenie oznaczonym symbolem IC,
  - d) stacji paliw na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U i IC;
- 5) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dla stanowisk:
  - a) kruszczyka szerokolistnego (*Epipactis helleborine*) stwierdzonego na terenie oznaczonym symbolem 2ZN,
  - b) kocanek piaskowych (*Helichrysum arenarium*) stwierdzonych na terenach oznaczonych symbolami: MW, 2U i KDG.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacji podziemnej;
- 2) wysokość budynków - do 18 m;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych - od trzech do pięciu;
- 4) geometrię dachów - dowolną;
- 5) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,4,
  - maksymalna - 2,4;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

- 9) zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów z części budynków, o których mowa w pkt 1, przeznaczonych na stanowiska postojowe od strony drogi głównej;
- 10) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Budowlanych (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) wysokość budynków - do 12 m;
- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 5) geometrię dachów - dowolną;
- 6) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:
  - minimalną - 0,0,
  - maksymalną - 1,6;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 10) dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu drogi lokalnej - bezpośrednio lub poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR,
  - b) do terenu drogi głównej wyłącznie poprzez istniejący na dzień uchwalenia planu miejscowego zjazd.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) wysokość budynków - do 12 m;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 4) geometrię dachów - dowolną;
- 5) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
  - minimalną - 0,0,
  - maksymalną - 1,6;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) na części terenu znajdującej się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, określonej na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 3;
- 10) dostęp do drogi publicznej - do terenu drogi lokalnej.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) wysokość budynków - do 12 m;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 4) geometrię dachów - dowolną;
- 5) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
  - minimalną - 0,1,
  - maksymalną - 1,6;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) dostęp do drogi publicznej:
  - a) do ulicy Polnej (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) - bezpośrednio,

- b) do ulicy Budowlanych - pośrednio poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) zieleń nieurządzoną o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjną, wody powierzchniowe;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80 % powierzchni terenu;
- 4) na częściach terenu znajdujących się w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, określonych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 3;
- 5) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kołobrzeskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym) poprzez teren oznaczony symbolem IC.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2ZN** ustala się:

- 1) zieleń nieurządzoną o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjną, wody powierzchniowe;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80 % powierzchni terenu;
- 4) dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu drogi lokalnej poprzez tereny oznaczone symbolami: 1U i 1KR,
  - b) do terenu drogi głównej poprzez teren oznaczony symbolem 1U - wyłącznie poprzez istniejący na dzień uchwalenia planu miejscowego zjazd zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 1U.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zieleń parkową;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80 % powierzchni terenu;
- 4) dostęp do drogi publicznej:
  - a) do terenu drogi zbiorczej,
  - b) do ulicy Polnej (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **IC** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownictwa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej umożliwiających wytwarzanie ciepła i energii elektrycznej w kogeneracji,
- 3) wysokość:
  - a) budynków - do 20 m,
  - b) budowli, w tym kominów - do 50 m;
- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych - do pięciu;
- 5) geometrię dachów - dowolną;
- 6) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,0,
  - maksymalna - 2,0;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 10) w granicach części terenu, określonej na rysunku planu miejscowego, dopuszczenie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii za pomocą paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;

- 11) na częściach terenu znajdujących się w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, określonych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 3;
- 12) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Kołobrzeskiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDG** ustala się:

- 1) drogę jednojezdniową z jednostronną drogą dla pieszych lub drogą dla pieszych i rowerów;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodną z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejszą niż 17 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 5 % powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji nowych zjazdów, służących skomunikowaniu terenów oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U, 3U i 2KR, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie lokalizacji nowych zjazdów, o których mowa w pkt 4, wyłącznie w przypadku obniżenia kategorii drogi;
- 6) powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenem drogi zbiorczej,
  - b) z terenem drogi lokalnej,
  - c) z ulicami: Karlińską, Kołobrzeską i drogą wojewódzką nr 172 (położonymi poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) drogę dwujezdniową z drogą dla pieszych lub drogą dla pieszych i rowerów przy każdej jezdni, z możliwością przebudowy na drogę jednojezdniową z obustronną drogą dla pieszych lub drogą dla pieszych i rowerów;
- 2) dopuszczenie drogi dla rowerów;
- 3) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodną z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 5 % powierzchni terenu;
- 5) powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenem drogi głównej,
  - b) z ulicą Polną (położoną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

- 1) drogę jednojezdniową z obustronną drogą dla pieszych lub drogą dla pieszych i rowerów;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodną z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejszą niż 12 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 5 % powierzchni terenu;
- 4) powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z terenem drogi głównej,
  - b) z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) drogę jednojezdniową z jednostronną lub obustronną drogą dla pieszych, z możliwością niewyodrębniania jezdni i drogi dla pieszych;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodną z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejszą niż 12 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 5% powierzchni terenu;
- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenów oznaczonych symbolami: 1U i 2ZN;
- 5) powiązanie z terenem komunikacji - z terenem drogi lokalnej.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2KR** ustala się:

- 1) drogę jednojezdniową z jednostronną lub obustronną drogą dla pieszych, z możliwością niewyodrębniania jezdni i drogi dla pieszych;
- 2) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodną z rysunkiem planu miejscowego, przy czym nie mniejszą niż 12 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 5% powierzchni terenu;
- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenów oznaczonych symbolami: MW i 3U;
- 5) powiązania z terenem komunikacji - z ulicą Budowlanych (położoną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym).

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KOG** ustala się:

- 1) lokalizację budynków garażowych w zabudowie szeregowej lub budynków garażowych wielostanowiskowych;
- 2) wysokość budynków - do 4 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość budynków garażowych przylegających do siebie,
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną;
- 4) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 25° lub mniejszym, przy czym na budynkach garażowych przylegających do siebie dachy o ujednoczonym kształcie;
- 5) powierzchnię zabudowy - do 100 % powierzchni działki budowlanej, o której mowa w § 20 ust. 2 pkt 4, przy czym nie więcej niż 45 % powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną - 0,01,
  - b) maksymalną - 1,0;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 10 % powierzchni terenu,
- 8) nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 10) na części terenu znajdującej się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, określonej na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 3;
- 11) powiązanie z terenem komunikacji - z terenem drogi lokalnej;
- 12) zakaz powiązania z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR.

**§ 20.** 1. W zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie postępowania scalania i podziału nieruchomości określonego w przepisach odrębnych przy zapewnieniu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U i 3U minimalnej powierzchni działki zgodnej z minimalną powierzchnią działek budowlanych określoną w ust. 2 pkt 1,
  - b) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m, przy czym dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 4 pkt 2 lit. b, dopuszcza się mniejszą szerokość frontu,
  - c) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą przyległego terenu drogi - 90° z tolerancją 20°;

2. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - na terenie oznaczonym symbolem MW - 0,10 ha,
  - na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U - 0,20 ha,
  - na terenie oznaczonym symbolem 3U - 0,05 ha;
- 2) w przypadkach przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 4 pkt 2 lit. b, dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1;

- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o łącznej powierzchni nie większej niż:
  - a) 0,2 ha w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1U i IC,
  - b) 0,1 ha w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW i 2U,
  - c) 0,01 ha w granicach pozostałych terenów;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem KOG dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod budynkami garażowymi;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U, KOG dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 6) dopuszcza się korekty granic istniejących działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służące poprawie ich warunków zagospodarowania.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji:
    - punktów do zbierania, w tym przeładunku odpadów,
    - usług handlu hurtowego na terenach oznaczonych symbolami: MW i 3U,
    - stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów na terenie oznaczonym symbolem 3U,
    - stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego na terenie oznaczonym symbolem 3U,
    - nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - b) składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U, 3U i KOG ogranicza się do 5 m wysokość obiektów budowlanych montowanych na dachach budynków, w tym masztów i anten, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) na rysunku planu miejscowego ustalono strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV w których, z zastrzeżeniem pkt 5, zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej mogącej kolidować z tymi liniami;
- 4) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, w sposób niepowodujący rozszerzenia stref ochronnych, o których mowa w pkt 3;
- 5) w przypadku rozbioru napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV znosi się ograniczenia, o których mowa w pkt 3;
- 6) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z:
  - a) lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) związane z ochroną systemu melioracji;
- 7) strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z rozmieszczenia obiektów służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii za pomocą paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, winny zamykać się w granicach części terenu oznaczonego symbolem IC, o której mowa w § 1 ust. 4 pkt 5.

**§ 22.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym poprzez tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i inne drogi, położone poza obszarem objętym planem miejscowym,
  - b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez:
    - dojścia,
    - dojazdy - zgodnie z ustaleniami w § 6 - § 13,
  - c) zapewnienie powiązań terenów dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym z drogami położonymi poza obszarem objętym planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami w § 14 - § 19,



- d) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, a także zmiany sposobu użytkowania, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, zagwarantowanie co najmniej jednego stanowiska postojowego:
    - na każdy lokal mieszkalny,
    - na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
    - na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel,
  - e) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w lit. d, zagwarantowanie dodatkowo co najmniej jednego stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe:
    - na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu w budynkach o powierzchni usług większej niż 200 m<sup>2</sup>,
    - na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - f) sposób realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w lit. d i e, na terenie działki budowlanej lub na nieruchomości położonej w granicach planu miejscowego, do której inwestor wykaże tytuł prawny:
    - poza budynkami,
    - w budynkach garażowych wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem KOG,
    - w budynkach mieszkalnych lub usługowych, przy czym stanowiska postojowe winny być sytuowane wyłącznie w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 2) dopuszcza się na terenach dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej, realizację dodatkowych elementów układu komunikacyjnego innych niż ustalone planem miejscowym.

**§ 23.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
  - b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu infrastruktury technicznej - ciepłownictwa i terenów dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na innych terenach,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
  - e) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych,
  - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - h) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych, bezemisyjnych lub w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
  - i) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne sieci - w zależności od potrzeb;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - b) przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę oraz zmiany kierunków obsługi terenów,
  - b) dowolne kształtowanie parametrów infrastruktury technicznej,
  - c) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
  - d) stosowanie rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie lub wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej w celu ograniczenia ich odpływu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

**§ 24.** 1. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na potrzeby imprez w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1U, 3U i ZP.

**§ 25.** 1. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się stawkę procentową:

- 1) w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U i 3U;
- 2) w wysokości 0 % dla pozostałych terenów.

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.

**§ 26.** Poza wyżej wymienionymi ustaleniami, nie podejmuje się ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

**§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŁOBRZESKA” W SZCZECINKU

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr .../.../2023  
Rady Miasta Szczecinek  
z dnia ... 2023 r.

MAPA DO CELÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO


GEOSYSTEM Jerzy Cieszek  
78-400 Szczecinek ul. Warcisława IV 6/2  
tel. 94 3740573 kom. 602105840  
Jerzy Cieszek upr. nr zaśw. 4389 zakres 1,2

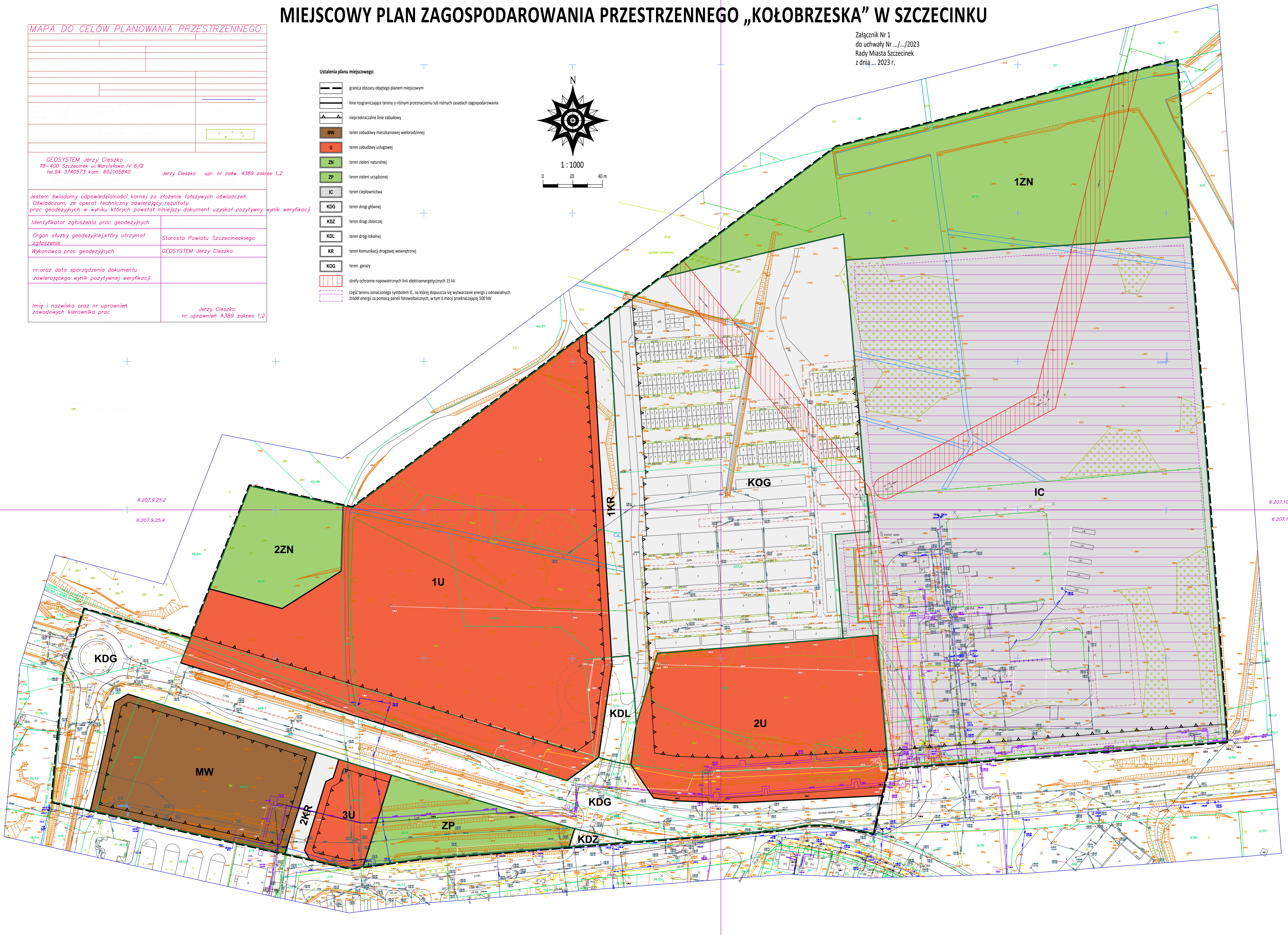
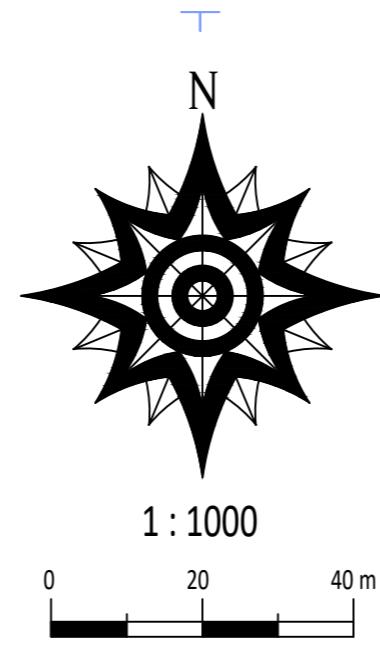
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.  
Oświadczam, że operat techniczny zawierający rezultaty prac geodezyjnych w wyniku których powstał niniejszy dokument uzyskał pozytywny wynik weryfikacji

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Powiatu Szczecineckiego
Wykonawca prac geodezyjnych	GEOSYSTEM Jerzy Cieszek

nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji

Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac  
Jerzy Cieszek  
nr uprawnień 4389 zakres 1,2

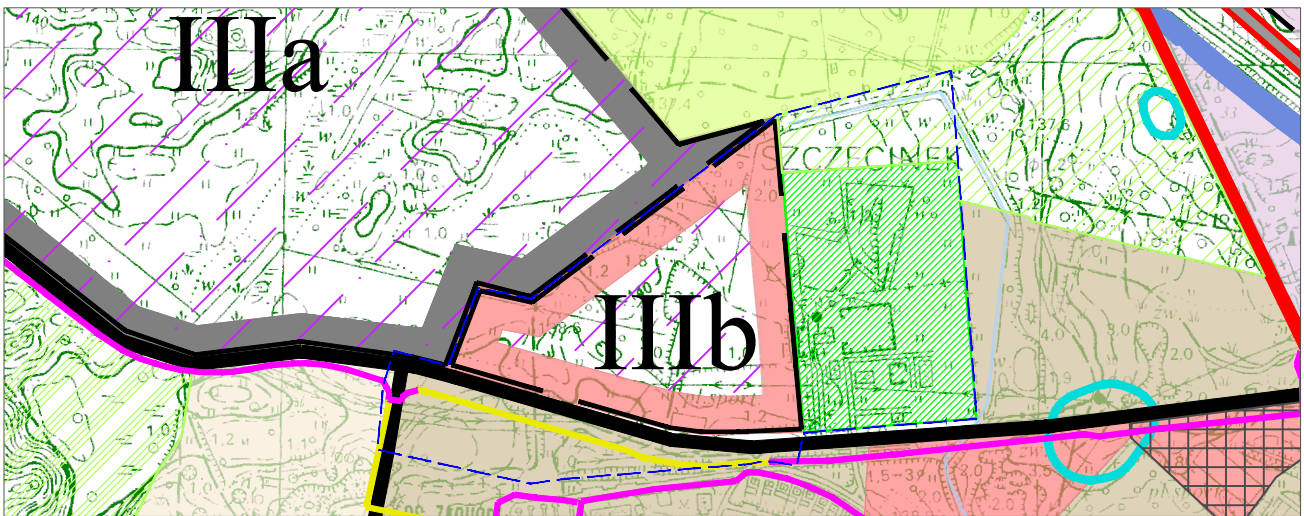
- Ustalenia planu miejscowego:
- granicę obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - U teren zabudowy usługowej
  - ZN teren zieleni naturalnej
  - ZP teren zieleni urządzonej
  - IC teren ciepłownictwa
  - KDG teren dróg głównej
  - KDZ teren dróg zbiorczej
  - KDL teren dróg lokalnej
  - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - KOG teren garaży
  - strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
  - część terenu oznaczonego symbolem IC, na której dopuszcza się wytworzenie energii z odnawialnych źródeł energii za pomocą paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW



6.207.10.21.1  
6.207.10.21.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Szczecinek**  
Plansza kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Skala 1:10000

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecinek  
z dnia ..... 2023 r.



TERENY ZAGOSPODAROWANE:	OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU MIASTA:	GŁÓWNE 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 zielenią urządzonej, usługi turystyczne i sportowo-rekreacyjne Teren wskazany pod cmentarz Teren wskazany pod lokalizację inwestycji celu publicznego Teren wskazany pod zalesień Tereny otwarte i nieurbanizowane Teren rozwojowy obsługi produkcji gospodarki rolno-hodowlanej Strefy lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> 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 stopnia Sieci gazowe wysokiego ciśnienia Obszary rozwoju sieci infrastruktury technicznej
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:	POZSTAŁE:	granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeka” w Szczecinku 
Granica OCHK "Jeziora Szczecineckie" 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)	Granice administracyjne miasta Granica strefy śródmiejskiej Proponowane granice obszaru ochronnego przyrodniczo wskazanego do objęcia formą ochrony przyrody Ważniejsze cieki wodne Orientacyjna lokalizacja węzłów drogi ekspresowej S11	

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku określi przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy w granicach obszaru położonego w Szczecinku przy ulicy Kołobrzeskiej. Obszar planu miejscowego zajmuje powierzchnię 25,98 ha i obejmuje działki ewidencyjne nr: 43/5, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2 obręb 0005, 1/1 obręb 0006, 5/10, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/34, 5/41, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 31, 32/1, 32/2, 464/1, 464/2, 465/1, 465/2, 466/1, 466/2, 537/1, 537/2 i 537/3 obręb 0007 i część działki ewidencyjnej nr 5/60 obręb 0007.

Podstawą prawną sporządzenia projektu planu miejscowego jest uchwała Nr XL/384/2021 Rady Miasta Szczecinek z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku. Prace nad planem miejscowym były prowadzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie stanowić podstawę realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości położonych w jego granicach, w tym lokalizacji nowej zabudowy i innych obiektów budowlanych m. in. urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii słonecznej, oraz określi kierunki obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Jako akt prawa miejscowego będzie stanowić podstawę działania organów administracji publicznej. Zakłada się, że sporządzanie planu miejscowego umożliwi wykorzystanie potencjału terenów niezagospodarowanych i powstanie obiektów o pożądanej dla rozwoju miasta funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz infrastruktury technicznej (ciepłownictwa i urządzeń wytwarzających energię) z jednoczesnym uwzględnieniem zasad ochrony środowiska oraz przyrody i rozwoju zrównoważonego.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Szczecinek uchwały o przystąpieniu 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 opracował *Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*. Sporządzona analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 r. Przeznaczenie ustalone w planie miejscowym jest zgodne z kierunkami zagospodarowania określonym w Studium. W Studium dla obszaru planu miejscowego wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

- tereny dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą,
- ciepłownia miejska,
- tereny zieleni urządzonej,
- teren wskazany do dominacji zabudowy usługowej wraz z zielenią towarzyszącą, oznaczony symbolem IIIb.

Zgodnie z ustalonym w Studium układem komunikacyjnym miasta Szczecinek ulica Kołobrzeska (po oddaniu do użytkowania ostatniego odcinka zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 172) winna stanowić drogę publiczną klasy zbiorczej.

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

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

Plan miejscowy uwzględnia powyższe wymagania poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 4 oraz szczegółowych zasad i warunków kształtowania zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów. W granicach planu miejscowego wyznaczono tereny o następującym przeznaczeniach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy usługowej (1U, 2U i 3U), zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN), zieleni urządzonej (ZP), ciepłownictwa (IC), drogi głównej (KDG), drogi zbiorczej (KDZ), drogi lokalnej (KDL), komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR i 2KR) i garaży (KOG). Dla ww. terenów w § 6-19 planu miejscowego ustalono: rodzaj lokalizowanych budynków lub obiektów, wysokość budynków, liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachów, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz inne nakazy, zakazy i dopuszczenia kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu.

2. Wymagania ochrony środowiska

Powyższe wymagania w planie miejscowym uwzględniono poprzez:

- nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U i 3U,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć określonych w § 5 pkt 4 planu miejscowego,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
- zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających

zagospodarowanie lub wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej w celu ograniczenia ich odpływu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,

- zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych, bezemisyjnych lub w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
- możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną ze źródeł indywidualnych – paneli fotowoltaicznych,
- nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
- uwzględnienie wymogów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dla stanowisk:
  - a) kruszczyka szerokolistnego (*Epipactis helleborine*) stwierdzonego na terenie oznaczonym symbolem 2ZN,
  - b) kocanek piaskowych (*Helichrysum arenarium*) stwierdzonych na terenach oznaczonych symbolami: MW, 2U i KDG.

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

W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeka” w Szczecinku nie znajdują się obszary lub obiekty uznane za formy ochrony zabytków wymienione w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840). W związku w planie miejscowym nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają również 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 planie miejscowym wprowadzono między innymi zasady prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, zasady kształtowania komfortu akustycznego, a także ochrony i kształtowania jakości powietrza atmosferycznego. 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 inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć wymienionych w § 5 pkt 4 planu miejscowego. Ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazują lokalizacji: punktów do zbierania, w tym przeładunku odpadów, usług handlu hurtowego, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni i stacji kontroli pojazdów, a także stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego. W zakresie oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego, projekt planu miejscowego nie wprowadza nowych funkcji związanych z wytworzeniem pól elektromagnetycznych ani narażeniem ludzi na pole

elektromagnetyczne. Ponadto na rysunku planu miejscowego wskazano strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla których ustalono zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez nakaz wyznaczenia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeka” w Szczecinku wzięto pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni objętej planem miejscowym oraz prawo własności. Z punktu widzenia właścicieli nieruchomości w planie miejscowym wyznaczono przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z faktycznym dominującym użytkowaniem: teren ciepłownictwa oznaczony symbolem IC, obejmujący obszar ciepłowni rejonowej KR-I, teren garaży oznaczony symbolem KOG, obejmujący istniejący zespół garaży oraz tereny dróg publicznych - głównej oznaczonej symbolem KDG, zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, lokalnej oznaczonej symbolem KDL. Przeznaczenie pozostałych terenów oznaczonych symbolami: MW, 1U, 2U, 3U, 1ZN, 2ZN, ZP, 1KR i 2KR określono zgodnie z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*. Na części terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U funkcjonuje plac koncertowy, wykorzystywany do organizacji imprez sportowych i kulturalnych, głównie w sezonie letnim. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone zgodnie z polityką przestrzenną miasta i z poszanowaniem praw poszczególnych właścicieli nieruchomości.

#### 6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby w powyższym zakresie zrealizowano w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeka” w Szczecinku poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do jego sporządzenia oraz zawnioskowanie o uzgodnienie projektu planu miejscowego właściwych organów: wojskowego – Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, ochrony granic – Komendanta Morskiego Oddziału Straży Granicznej oraz bezpieczeństwa państwa – Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Ww. organy uzgodniły projekt planu miejscowego bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### 7. Potrzeby interesu publicznego

Powyższe potrzeby uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie miejscowym terenów pod drogi publiczne klas: głównej (ulica Kołobrzeka i Karlińska), zbiorczej (ulica Polna) i lokalnej. Plan miejscowy zakłada powiązanie tych dróg z układem komunikacyjnym przylegającym do obszaru planu miejscowego. Należy nadmienić, że przy określaniu przeznaczenia oraz wyborze sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów ważony był interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu miejscowego i jego sąsiedztwa.

#### 8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W § 23 planu miejscowego określono zasady, zakazy



i dopuszczenia sposobu modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Ponadto podczas realizacji zagospodarowania terenów, plan miejscowy nakazuje uwzględnienie przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi wymagań i ograniczeń, ustalonych w przepisach odrębnych. W granicach obszaru planu miejscowego zlokalizowana jest ciepłownia rejonowa KR-I Miejskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., dla której wyznaczono teren ciepłownictwa - IC.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zagwarantowano w zakresie ustalonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prac nad projektem planu miejscowego:

- a) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z 5 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku - zamieszczono je na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek [www.szczecinek.pl](http://www.szczecinek.pl) oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek [www.bip.szczecinek.pl](http://www.bip.szczecinek.pl); w obwieszczeniu wyznaczono termin składania wniosków do planu miejscowego do 4 lutego 2022 r.,
- b) opublikowano w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 12 stycznia 2022 r. ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku, informujące o terminie składania wniosków do projektu planu miejscowego do 4 lutego 2022 r.,
- c) opublikowano obwieszczenie Burmistrza Miasta Szczecinek z 15 lutego 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecinek, stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek [www.szczecinek.pl](http://www.szczecinek.pl) oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecinek [www.bip.szczecinek.pl](http://www.bip.szczecinek.pl)) oraz ogłoszenie prasowe Burmistrza Miasta Szczecinek w Głosie Koszalińskim w wydaniu z 16 lutego 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w obwieszczeniu oraz ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do 31 marca 2023 r., w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- d) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 marca 2023 r. o godz. 11:30 w siedzibie Urzędu Miasta Szczecinek (w pokoju nr 209 budynku A przy placu Wolności 13 w Szczecinku),

10. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie opracowania tego planu

miejscowego. Projekt planu miejscowego opracowano zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” 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.

#### 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<sup>3</sup>/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową wynosi średnio 5600 m<sup>3</sup>/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<sup>3</sup>/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach mogących zapewnić zaopatrzenie w wodę nowych terenów rozwojowych miasta. Zaopatrzenie w wodę terenów zabudowy wskazanych w planie miejscowym odbywa się istniejącymi wodociągami przebiegającymi przez obszar planu miejscowego i jego otoczenia.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu 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 „Kołobrzaska” w Szczecinku umożliwia realizację nowej zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, garażowej i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, 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 istniejących dróg publicznych, położonych w granicach planu miejscowego i do niego przyległych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – linie autobusowe komunikacji publicznej miasta Szczecinek przebiegają ulicą Kołobrzeską i Polną, które położone są w granicach planu miejscowego i w jego sąsiedztwie;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w drogach publicznych ustalono obowiązek lokalizowania chodników, a w ulicy Kołobrzeskiej i Polnej dopuszczono lokalizację ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 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 „Kołobrzaska” w Szczecinku jest położony częściowo w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a częściowo poza tym obszarem; rozwój nowej zabudowy w oparciu o ten plan miejscowy stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie tego planu miejscowego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku jest zgodne z wynikami analizy 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, przyjętej 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. Plan miejscowy stanowi kontynuację prac planistycznych dla terenów, które nie są objęte żadnym planem miejscowym, a realizacja ewentualnych inwestycji wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Ze względu na charakter miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja jego ustaleń będzie miała korzystny wpływ na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego *Prognozy skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku*, która wykazała m. in. wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości – od wartości projektowanych budynków i budowli oraz ze sprzedaży mienia Miasta Szczecinek.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzaska” w Szczecinku wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego dokonano następujących czynności:

- a) zgodnie z 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Szczecinek wystąpił do właściwych organów z pismem znak PP.6721.9.7.2021 z 14 stycznia 2022 r. o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko na potrzeby planu miejscowego,
- b) w odpowiedzi na ww. wniosek:
  - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z 10 lutego 2022 r. znak WOPN-OS.411.10.2022.AM wniósł o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
  - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku pismem z 20 stycznia 2022 r. znak PS.N.NZ.9011.1.3.2022 wniósł o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, określając jej zakres,

- c) 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 opinię projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- d) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z 6 lutego 2023 r. znak WOPN.410.20.2023.AM, wnosząc jedną uwagę; uwaga Organu została uwzględniona poprzez zapis w projekcie planu miejscowego mówiącego o uwzględnieniu wymogów dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku z 14 lutego 2023 r. znak PS.N.NZ.9011.1.4.2023,
- f) zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 lutego 2023 r. do 17 marca 2023 r. oraz możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do 31 marca 2023 r., w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Do projektu planu miejscowego 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. Ich charakter, intensywność oraz zasięg uzależniony będzie od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu oraz stopnia realizacji zapisów zawartych w projekcie planu miejscowego. Celem sporządzenia analizowanego projektu planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania na obszarze, który dotychczas nie był objęty ustaleniami planów miejscowych. Podział obszaru planu miejscowego na poszczególne tereny elementarne: ciepłownictwa, garaży oraz dróg publicznych, został dokonany zgodnie z już obecnie dominującymi na nich funkcjami i faktycznym użytkowaniem. W przypadku pozostałych terenów elementarnych: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni naturalnej i urządzonej, wyznaczono przeznaczenie zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek*. 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 analizowanego projektu planu miejscowego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołobrzeska” w Szczecinku 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 „Kołobrzaska” w Szczecinku celem jego uchwalenia.