

UCHWAŁA NR XXX/423/2021
RADY GMINY SZCZECINEK
z dnia 25 lutego 2021r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Gwda Mała

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378; z 2021r., poz. 11) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/219/2019 z dnia 07 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XVII/263/2020 Rady Gminy Szczecinek z dnia 06 lutego 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Gwda Mała, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1, nr 2 i nr 3 - rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Gwda Mała, opracowane w skali 1:2000;
- 2) nr 4 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla terenu objętego planem;
- 3) nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 6 – 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;
- 5) nr 7 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Na rysunku planu określono następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) granice stref WIII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 6) przebieg linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400kV;
- 7) przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV;
- 8) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV.

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku planu oznaczono symbolami następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Re – teren rolniczy z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych (fotowoltaicznych);
- 2) P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,0 m takich elementów jak: ganki, wiatrolapy, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji;
- 4) linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) na terenach P,U dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m;
- 6) dla działek budowlanych położonych przy działkach zapewniających dostęp do drogi publicznej (działkach drogowych), zabudowę realizować w odległości min. 5 m od granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 i 4;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą min. 25 m².

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) realizacja inwestycji w ramach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecińskie”, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, przy czym budowa urządzeń elektroenergetycznych (fotowoltaicznych) na terenie 3Re będzie możliwa, jedynie w przypadku, gdy przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, na których rozmieszczone będą obiekty i urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych, pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granicę stref ochron stanowisk archeologicznych VIII, dla której ustala się:

- 1) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;

- 2) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występują.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w ustaleniach szczegółowych dla terenów P,U ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla procedury scalania i podziału wynikającej z uprawnień właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem P,U, zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się montażu konstrukcji wsporczych ogniw fotowoltaicznych oraz kontenerowych stacji transformatorowych na nieużytkach (oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem - N), na gruntach zadrzewionych i zakrzewionych, na użytkach rolnych (oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem - Lzr) oraz gruntach pod rowami melioracyjnymi (oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem - W);
- 3) w zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400kV, wysokiego napięcia WN110kV oraz średniego napięcia Sn 15kV (oznaczonych na rysunkach planu) zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, dla których ustala się:
 - a) korytarz ochrony funkcyjnej dla linii NN 400kV o szerokości 70 m (oznaczony na rysunku planu),
 - b) korytarz ochrony funkcyjnej dla linii WN 110kV o szerokości 40 m (oznaczony na rysunku planu),
 - c) korytarz ochrony funkcyjnej dla linii SN 15kV o szerokości 15 m (oznaczony na rysunku planu);

- 4) w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej, dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy zachowaniu następujących ograniczeń:
 - a) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych wokół konstrukcji słupów oraz skrzyżowania instalacji fotowoltaicznych z linią elektroenergetyczną, w odległościach określonych w normach branżowych,
 - b) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej bezpośrednio pod linią i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego tej linii (w świetle koron).
- 5) zagospodarowanie terenów 1P,U i 2P,U graniczącego z terenami kolejowymi, winno uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogi położone poza granicami planu;
- 2) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
 - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obiektów produkcyjnych – 1 stanowisko na 5-ciu zatrudnionych i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obiektów gastronomicznych – 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) dla pozostałych obiektów usługowych innych niż wymienione powyżej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, na terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;
- 4) w zakresie sieci wodociągowej:
 - a) ustala się rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy dn 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
 - c) alternatywne zaopatrzenie w wodę, nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) ustala się budowę i rozbudowę sieci o średnicy min. Ø200 mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż Ø32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego,
 - b) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,

- c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do lokalnych oczyszczalni;
- 6) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzenie powierzchniowe lub rozsączanie wód opadowych do gruntu, w ramach działek budowlanych lub terenów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne niskiego, średniego lub wysokiego napięcia, przyłączone do sieci, poprzez stacje transformatorowe;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się budowę sieci kablowej podziemnej;
- 9) w zakresie sieci gazowej - ustala się rozbudowę sieci średnicy min. $\varnothing 32$ mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi, gazowymi, olejem opałowym lub biomasą,
 - b) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących alternatywne źródła energii, w szczególności pompy ciepła i kolektory słoneczne,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające dopuszcza się stosowanie kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zachowaniem jego funkcji.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P,U** i **2P,U**:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej, z wyłączeniem zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz związanej ochroną zdrowia i opieką społeczną,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15 m, nie dotyczy obiektów technologicznych
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie, inne,
 - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 35° ,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 do 2,0,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- c) kierunek linii podziału geodezyjnego działek – prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z dróg położonych poza granicami planu;
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona zabytków - w ramach terenów oznaczono granice stref WIII ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 5 %.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3Re i 4Re:

- 1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych (fotowoltaicznych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym lokalizacji, stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych;
- 2) ochrona środowiska, przyrody - teren 3Re położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Jeziora Szczecineckie", obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 3) ochrona zabytków - w ramach terenu 3Re oznaczono granice stref WIII ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

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