

**UCHWAŁA NR IV/42/2024  
RADY GMINY SZCZECINEK**

z dnia 9 sierpnia 2024 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek  
dla części obrębu Gałowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/444/2021 Rady Gminy Szczecinek z dnia 28 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Gałowo, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/463/2021 Rady Gminy Szczecinek z dnia 31 maja 2021r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Gałowo, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 do 3 – rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Gałowo, opracowany 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) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice stref VIII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granicę strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 9) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 10) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej;
- 11) granice terenu podmokłego na którym obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Na rysunku planu oznaczono graficznie informacyjne pomniki przyrody.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 5) P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 6) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) R – teren rolniczy;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej, zabytkowy park dworski;
- 10) ZL – teren lasu;
- 11) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) IT – teren infrastruktury technicznej;
- 13) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 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, rozbudowywane części budynków należy lokalizować stosownie do 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, werandy, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni całej elewacji ściany frontowej, na której są zlokalizowane;
- 4) linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, płyt balkonowych, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) 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 2, 3 i 4;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych jedno- lub dwuspadowych o symetrycznie pochylnych połaciach (dopuszcza się wprowadzenie mniejszych elementów dachu takich jak naczółki, lukarny, facjaty, sygnaturki, wieżyczki i uzupełniające połacie garaży, ganków, werand, wykuszy, wiat itp. o zróżnicowanych spadach i nachyleniach) i jako wielospadowych;
- 7) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni lub szlachetną blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);
- 8) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż:

- a) 6,0 m - dostęp od 1 do 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN lub MN,U,
  - b) 8,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN,
  - c) 10,0 m - na terenach oznaczonych w planie symbolem P,U;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą 9 m<sup>2</sup>.

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

- 1) realizacja wszelkich inwestycji w ramach obszaru chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zakazy określone w przepisach *uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu*;
- 2) w zagospodarowaniu terenu 34ZP uwzględnić pomnik przyrody, oznaczony informacyjnie na rysunku planu;
- 3) nakazuje się wykorzystywanie mas ziemnych z prowadzonych robót, w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach*;
- 4) odpady komunalne, należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych WIII, granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, granicę strefy „K” ochrony konserwatorskiej, park dworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 1081 (teren 34ZP) objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* oraz następujące zabytki chronione ustaleniami planu i oznaczone na rysunku planu:
  - a) dawny dwór, obecnie budynek mieszkalny – symbolem Z1,
  - b) dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny – symbolem Z2,
  - c) zespół folwarczny – symbolem Z3;
- 2) w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII, ustala się:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- 3) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej tradycji miejsca, poprzez stosowanie tradycyjnych rozwiązań architektonicznych i stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno),
  - b) obiekty projektowane winny posiadać układ głównych kalenic, formę i bryłę nawiązującą do historycznej, w tym rzut o kształcie prostokąta o proporcjach 1:2,
  - c) obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków projektowanych, w tym proporcji prostokątnego rzutu poziomego, nawiązujących do historycznych, dotyczy również wysokości budynków oraz szerokości frontów budynków; skala i gabaryty budynków nie mogą przekraczać parametrów zabudowy zabytkowej w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach danego terenu,
  - d) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki elewacji w paletcie kolorów pastelowych i zakazuje się stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku,

- e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków, materiałów nie stosowanych historycznie takich jak w szczególności: okładziny ceramiczne, okładziny z tworzyw sztucznych, blacha;
- 4) dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej ustala się:
- a) nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej tradycji miejsca, poprzez stosowanie tradycyjnych rozwiązań architektonicznych i stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno),
  - b) obiekty projektowane winny posiadać układ głównych kalenic, formę i bryłę nawiązującą do historycznej, w tym rzut o kształcie prostokąta o proporcjach 1:2,
  - c) odtworzenie historycznej struktury przestrzennej tj. alejek dawnego parku dworskiego oraz historycznego zainwestowania,
  - d) utwardzenie nawierzchni chodników, alejek parkowych i placów parkingowych, jako tradycyjne nawierzchnie kamienne;
- 5) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków zabytkowych oznaczonych symbolem Z1 i Z2;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków zabytkowych oznaczonych symbolem Z3 od strony elewacji ogrodowej, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) rozbudowywana część budynku winna kompozycją elewacji, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, być dostosowana do istniejącego budynku,
  - b) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokość tych elementów w istniejącym budynku zabytkowym,
  - c) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być taki, jak kąt dachu części istniejącej budynku zabytkowego;
- 7) dopuszcza się możliwość rozbudowy, dobudowy nowych elementów lub przebudowy budynków zabytkowych, w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, z wyłączeniem elewacji frontowych;
- 8) zakazuje się tynkowania oraz termomodernizacji od zewnątrz elewacji frontowej i bocznych budynków zabytkowych, oznaczonych symbolem Z3;
- 9) w przypadku wymiany pokrycia dachu na budynkach zabytkowych, nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu;
- 10) zakazuje się wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej, z wyjątkiem ich odtwarzania na podstawie materiałów historycznych i ikonograficznych, dopuszcza się wykonanie nowych otworów w elewacji ogrodowej dostosowanych do kompozycji elewacji;
- 11) zakazuje się montażu urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp. na elewacjach frontowych i bocznych na budynkach zabytkowych;
- 12) ustala się obowiązek zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 13) ustala się nakaz przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz obowiązek wprowadzania historycznych podziałów stolarki;
- 14) zakazuje się dobudowywania balkonów, wykuszy i logii od strony frontowej budynków zabytkowych;
- 15) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni jednej połaci;
- 16) doświetlenie pomieszczeń poddasza, w przypadku jego adaptacji, realizować poprzez okna połaciowe, przy czym ich forma, kształt i rozmiar, musi być jednakowa na jednej połaci dachu a ponadto ich rozmieszczenie musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i tworzyć jedną linię poziomą na całej długości połaci dachu;
- 17) dopuszcza się rozbiorke budynków zabytkowych w przypadku bardzo złego stanu technicznego, popartą opinią o stanie technicznym oraz inwentaryzacją budynku zawierającą dokumentację fotograficzną i przekazanie jednego egzemplarza opracowania do archiwum wojewódzkiego konserwatora zabytków;

18) w przypadku realizacji w miejscu rozebranej zabudowy nowego budynku, ustala się obowiązek realizacji inwestycji w dotychczasowych liniach zabudowy, a gabaryty i geometria dachu nowego obiektu, mają odpowiadać gabarytom i geometrii dachów rozebranego budynku.

**§ 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 – nie występują.

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

- 1) w zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, dla której ustala się, korytarz ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (oznaczony na rysunku planu);
- 2) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej, wprowadza się następujące ograniczenia:
  - a) budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) sadzenia roślin, które mogą osiągnąć wysokość przekraczającą 3 m n.p.t.,
  - c) tworzenia hałd i nasypów;
- 3) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, przepisy wymienione w pkt 1 i 2, nie mają zastosowania;
- 4) lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie podziemnej sieci kablowej 15kV, winna spełniać wymagania przepisów odrębnych i norm branżowych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą powiatową drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KDZ oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewnia się poprzez drogi określone w pkt 1;
- 3) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
  - a) dla obiektów handlowych – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) dla pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 stanowisko na 4 osoby zatrudnione i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych – dla jednego lokalu mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;
- 5) 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;

6) 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;

7) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się budowę i rozbudowę sieci o średnicy min. 200 mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż 32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego,

b) na obszarach, na których budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz stosowanie innych systemów oczyszczania ścieków, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych, ustala się odprowadzenie powierzchniowe lub rozsączanie wód do gruntu lub retencjonowanie w zbiornikach w ramach działek budowlanych lub terenów;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne niskiego lub średniego napięcia, przyłączone do sieci, poprzez stacje transformatorowe;

10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się budowę sieci kablowej podziemnej;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni,

b) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących alternatywne źródła energii, w szczególności pompy ciepła i kolektory słoneczne;

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.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US** i **53US**:

1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;

2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,

b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,

c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,2,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi położonej poza granicami planu,

- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody - teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%.

**§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN i 8MN:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - b) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MW, 7MW, 9MW i 15MW:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 30°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 1,5,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ i 02KDW,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:

- a) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - b) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5RM i 18RM:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - b) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6IT, 13IT, 14IT i 19IT:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się realizację budynków technicznych i garażowych;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych – do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) obsługa komunikacyjna – do terenu 6IT i 19IT z drogi 01KDZ, do terenu 13IT i 14IT z drogi 02KDW,
- 4) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;



5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10P,U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody - teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w §4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11WS i 12WS:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny powierzchniowych wód śródlądowych;
- 2) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ;
- 3) ochrona środowiska, przyrody - tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN,U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą, teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;

4) ochrona środowiska, przyrody:

- a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
  - b) teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ;
- 3) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20MN i 21MN:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22P,U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%.

**§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 23MN, 25MN i 27MN:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
- a) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) ochrona zabytków – teren 23MN i część terenów 25MN i 27MN, położone w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 24RM, 26RM, 28RM i 31RM:**

- 1) przeznaczenie terenów – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 40°,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
- a) zakazuje się zabudowy terenu podmokłego położonego na terenie 28RM, oznaczonego na rysunku planu,
  - b) teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - c) na terenach 24RM i 28RM występują zadrzewienia podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o jakich mowa w § 4 pkt 1
  - d) teren chroniony akustycznie, jak teren zabudowy zagrodowej;
- 7) ochrona zabytków – tereny częściowo położone w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 8) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 29MN, 30MN, 32MN i 55MN:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – do terenu 29MN, 30MN, 55MN z drogi 02KDW, do terenu 32MN z drogi 01KDZ i 02KDW,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
- a) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne, tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - c) na terenach 30MN i 32MN występują zadrzewienia podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o jakich mowa w § 4 pkt 1;

9) ochrona zabytków:

- a) część terenu 29MN położona w granicach strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5,
- b) w ramach terenu 32MN oznaczono budynek zabytkowy (Z2) ochroniony ustaleniami planu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5,
- c) tereny 30MN i 32MN częściowo położone w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

10) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 33US i 56US:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – do terenu 33US z drogi 01KDZ, do terenu 56US z terenów przyległych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - b) na terenie 33US występują zadrzewienia podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, zabytkowy park dworski;
- 2) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ;
- 3) ochrona zabytków: park dworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 1081, obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*;
- 4) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 35IT i 43IT:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny infrastruktury technicznej, w ramach terenu 35IT istniejąca stacja wodociągowa;
- 2) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ;

3) ochrona zabytków:

- a) tereny 35IT i 43IT położone w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

4) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;

5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 36RM i 42RM:**

1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;

2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- b) geometria dachów – pochyłe,
- c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 40°,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna – do terenu 36RM z drogi 02KDW, do terenu 42RM z drogi 01KDZ i 02KDW,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;

4) ochrona zabytków:

- a) część terenu 42RM położona w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- d) w ramach terenu 42RM oznaczono budynki zabytkowe (Z3) ochronione ustaleniami planu,
- b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

5) ochrona środowiska, przyrody:

- a) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- b) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy zagrodowej;

6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 37R, 41R, 47R i 50R:**

1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze;

2) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ i terenów przyległych;

3) ochrona zabytków - część terenu 50R położona w granicach strefy VIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

4) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;

5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38RU:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 30° do 45°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - b) na terenie występują zadrzewienia podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) ochrona zabytków:
  - a) część terenu położona w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) w ramach terenu oznaczono budynek zabytkowy (Z1) chroniony ustaleniami planu,
  - c) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 39ZL i 40ZL:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny lasu;
- 2) obsługa komunikacyjna – z terenów przyległych;
- 3) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 44MN, 46MN i 49MN:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) w ramach terenu 44MN dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - c) geometria dachów – pochyłe,
  - d) nachylenie połaci dachowych – 25° do 40°,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - g) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,6,
  - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona zabytków:
- a) część terenu 49MN położona w granicach strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego,
  - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
- a) tereny chronione akustycznie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 45MN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – 25° do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,4,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
- a) nakazuje się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego,
  - b) teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1,
  - c) na terenie występują zadrzewienia podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48US:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;



- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,2,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDZ,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona zabytków - część terenu położona w granicach strefy VIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 51P,U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - c) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - d) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 35°,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
  - g) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 1,0,
  - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
  - i) usytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie drogi publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* dla terenów położonych poza obszarami zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej lub wewnętrznej położonych poza granicami planu, przy czym zjazd na drogę publiczną realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* i przepisami wykonawczymi do ustawy,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) teren położony w granicach strefy VIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 52R:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) obsługa komunikacyjna – z terenu 51P,U;
- 3) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDW,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody – teren położony na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

**§ 40. Ustalenia dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość dróg zmienna, zgodnie z przebiegiem granic działek ewidencyjnych,
  - b) w przestrzeni dróg ograniczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* i przepisami wykonawczymi do ustawy,
  - c) w przestrzeniach dróg ograniczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację oświetlenia drogowego;
- 3) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 41. Ustalenia dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 02KDW:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem granic działek ewidencyjnych,

- b) w przestrzeni dróg ograniczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego;
- 3) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone na obszarze chronionego krajobrazu Jeziora Szczecineckie, obowiązują przepisy odrębne o jakich mowa w § 4 pkt 1;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

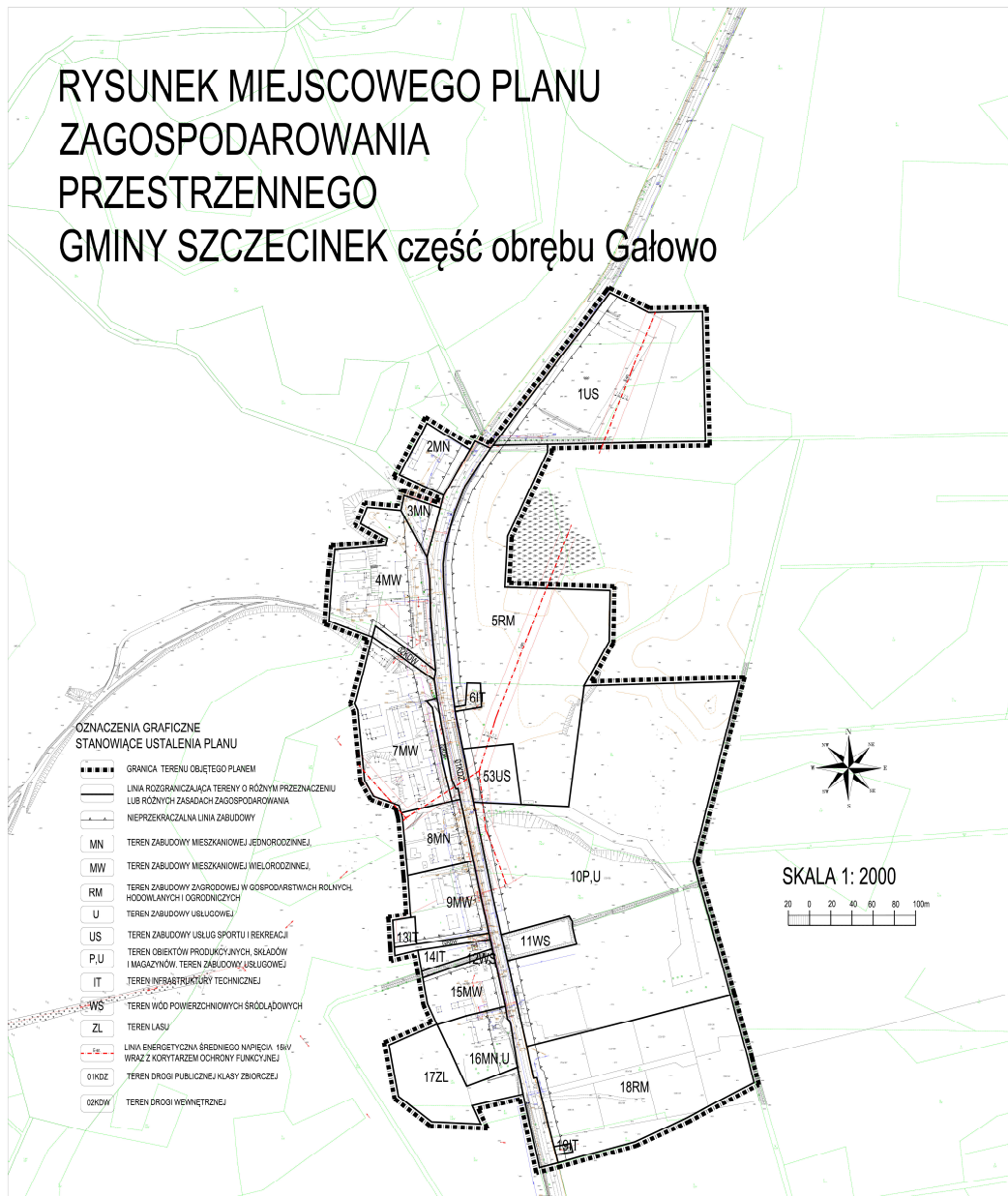
**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

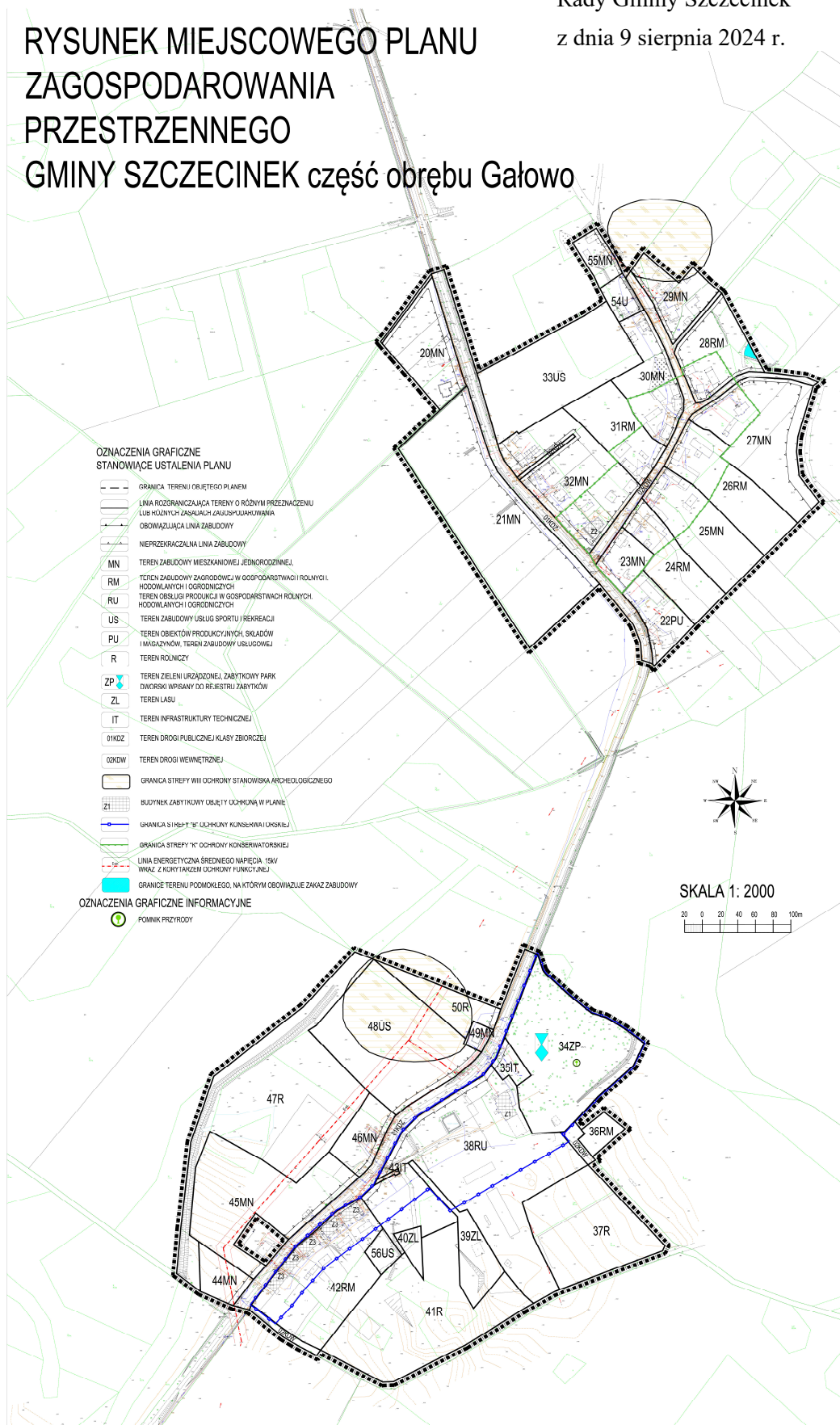
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Usik**

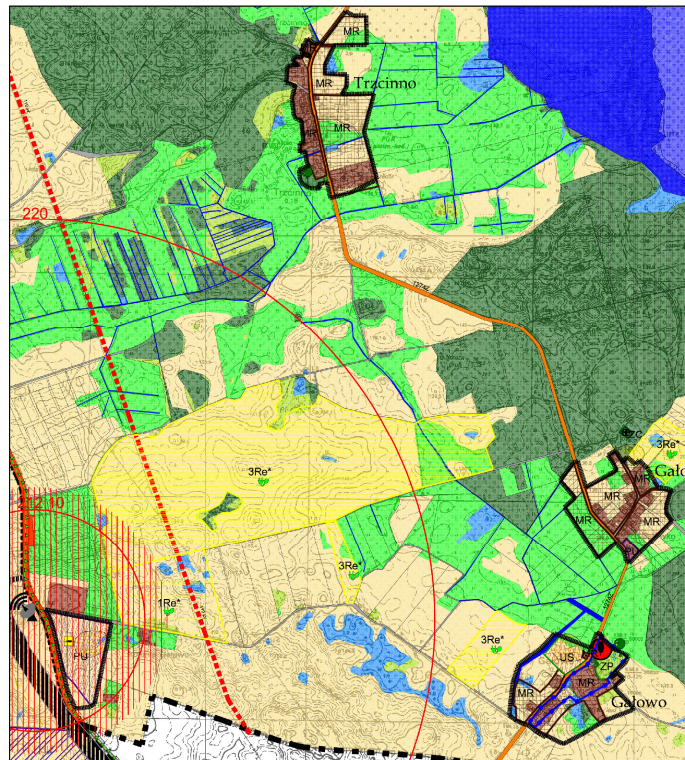


# RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZECINEK część obrębu Gałowo





# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZECINEK



## LEGENDA

■ ■ ■ ■ ■ Granica obszaru objętego planem

### Oznaczenia ogólne

- ■ ■ ■ ■ Granica gminy
- ..... Granice obrębów geodezyjnych
- Drog krajowe
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne i inne
- Linia kolejowa o znaczeniu ponadkrajowym (teren zamknięty)

### Infrastruktura techniczna

- Sieci gazowe wysokiego ciśnienia
- Stacja bazowa telefonii komórkowej
- Linie energetyczne wysokiego napięcia 110kV
- Linie energetyczne wysokiego napięcia 220kV
- Linie energetyczne wysokiego napięcia 400kV (przebieg orientacyjny)
- Lotnische urządzenie naziemne wraz z powierzchniami ograniczającymi zabudowę
- Ujęcia wód
- Lądowisko samolotów
- Odstępy zwalnikowane ze strefą ochronną 5 m

### Użytkowanie terenu (funkcje dominujące, istniejące)

- Wody powierzchniowe, rowy melioracyjne, nieużytki
- Nieużytki
- Cieki wodne, rzeki
- Lasy
- Lasy ochronne
- Zadrzewienia
- Łąki
- Grunty rolne
- Tereny zabudowane i zurbanizowane
- Tereny infrastruktury technicznej

### Uwarunkowania przyrodnicze

- Granica obszaru Natura 2000 "Jeziora Szczecinieckie" PLH320009
- Granica obszaru Natura 2000 "OSTOJA DRAWSKA" PLB320019
- Granica obszaru Natura 2000 "BOBOLICKIE JEZIORA LOBELIOWE" PLH320011
- Granica obszaru Natura 2000 "DORZECZE PARSETY" PLH320007
- GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICE ZESPÓŁÓW PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWYCH (PROJEKTOWANE)
- GRANICE REZERWATÓW
- GRANICE UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN
- GRANICE TERENÓW I OBSZARÓW GÓRNICZYCH
- GRANICA OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP nr 126 Zbiornik Szczecinek
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - 10%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - 1%
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI RZĘKI GWDY - 0,2%

### Uwarunkowania kulturowe

- strefa ochrony konserwatorskiej "A"
- strefa ochrony konserwatorskiej "B"
- strefa ochrony konserwatorskiej "C"
- strefa ochrony konserwatorskiej "W"
- strefa ochrony konserwatorskiej "WII"
- strefa ochrony konserwatorskiej "WIII"
- Zabytkowe parki podworskie
- Chronione cmentarze historyczne
- Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków (granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków określają załączniki do decyzji administracyjnych)

### Kierunki rozwoju (kierunki zmian w przeznaczeniu terenów)

- MR Teren wielofunkcyjnej zabudowy większej o różnej intensywności
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ML Teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- U Teren zabudowy usługowej
- UT Teren zabudowy usług turystyki
- UKr Teren zabudowy usług kultu religijnego
- US Teren sportu i rekreacji
- ZC Teren cmentarza
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZL Tereny do zalesienia
- PE Teren eksploatacji powierzchniowej
- P.U Teren produkcji i składowania, teren zabudowy usługowej
- IT Teren infrastruktury technicznej
- Re Teren rolniczy z dopuszczeniem realizacji elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną i łącznicami energetycznymi
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- Rezerwa terenu dla przebiegu drogi publicznej S11 w klasie technicznej S i łącznicami energetycznymi drogi publicznej nr 20 w klasie technicznej GP
- Tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODMAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Gałowo**

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

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Szczecinek, dla części obrębu Gałowo**, w wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi:

- 1) dodanie zapisów umożliwiających lokalizację zabudowy garażowej na terenach oznaczonych symbolem IT – tereny infrastruktury technicznej - **uwaga uwzględniona**;
- 2) zmiana przeznaczenia części terenu 30MN (na terenie części działki nr ewid. 291/10) na przeznaczenie umożliwiające budowę świetlicy wiejskiej – **uwaga uwzględniona**;
- 3) zmiana przeznaczenia części terenu 42RM (na terenie działki nr ewid. 135/20) pod usługi sportu i rekreacji – **uwaga uwzględniona**.



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Szczecinek dla części Gałowo, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Szczecinek uchwala co następuje:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wynika z ustaleń planu.