

**UCHWAŁA NR XXXII/451/2021**  
**RADY GMINY SZCZECINEK**  
z dnia 28 kwietnia 2021r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Żółtnica**

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

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/219/2019 z dnia 07 listopada 2019r. 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 2020r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Żółtnica, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 złożony z arkuszy od A1 do A3 oraz nr 2 i nr 3 - rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Żółtnica, 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) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 5) przebieg linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV.

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

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

- 3) ZL - teren lasu;
- 4) IT - teren infrastruktury technicznej;
- 5) 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 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, werandy, wykusze, 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 terenie 4P,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 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - 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 - nie występują.

**§ 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) dla terenu 4P,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) zakazuje się montażu konstrukcji wsporczych ogniw fotowoltaicznych oraz kontenerowych stacji transformatorowych, na nieużytkach (oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem N), na gruntach ornym klasy III, pastwiskach trwałych klasy III, łąkach trwałych klasy III, 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);
- 2) na terenie 4P,U zakazuje się realizacji biogazowni oraz zabudowy i zagospodarowania terenu, związanego z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zagospodarowanie terenu 6Re, graniczącego z terenami kolejowymi, winno uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 4) w zagospodarowaniu terenu 6Re, należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, dla której ustala się, korytarz ochrony funkcyjnej o szerokości 50 m (oznaczony na rysunku planu);
- 5) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz 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).

**§ 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 oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;
- 2) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
  - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 lokalnej 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) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się budowę sieci kablowej podziemnej;
- 10) w zakresie sieci gazowej - dopuszcza się budowę sieci średnicy min. Ø32 mm;
- 11) 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;
- 12) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi;

13) 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 **1Re**, **2Re** i **6Re**:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych (fotowoltaicznych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym lokalizacji, stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych;
- 2) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4P,U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren 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 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kierunek linii podziału geodezyjnego działek – prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem ±20°;
- 3) 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;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5IT:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 5,0 m,
  - b) geometria dachu – dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków – do 100 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości

**§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości

**§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.**

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