

UCHWAŁA NR XXXIX/518/2021
RADY GMINY SZCZECINEK
z dnia 3 września 2021r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części
obrębu Turowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r., poz. 741, 784, 922) 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 Turowo, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 i nr 2 – rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Turowo, opracowane w skali 1:2000;
- 2) nr 3 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla terenu objętego planem;
- 3) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 5 – 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 6 – 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) granicę strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego;
- 5) oznaczenia cyfrowo – literowe terenów,
- 6) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej,
- 7) przebieg sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

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

- 1) R – teren rolniczy;
- 2) Re – teren rolniczy z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych (fotowoltaicznych);
- 3) ZL – teren lasu;
- 4) 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 - 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 strefy ochrony stanowiska archeologicznego 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 zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, o szerokości wynoszącej 50 m, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) w zagospodarowaniu terenu 1P,U, 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;
- 4) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej, wprowadza się następujące ograniczenia:
 - a) zakazuje się sadzenia roślin o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.,
 - b) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 5) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, ograniczenia wymienione w pkt 4, nie mają zastosowania;
- 6) w ramach terenu 5Re, zakazuje się montażu konstrukcji wsporczych ogniw fotowoltaicznych oraz kontenerowych stacji transformatorowych, na gruntach pod stawami - oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Wsr.

§ 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. Ø32 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 60 % 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 terenu 2P,U oznaczono granicę strefy VIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3R**, **4R**:

1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze;

2) ochrona zabytków – w ramach terenu 3R oznaczono granicę strefy VIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5

3) 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 **5Re**:

- 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) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZL**:

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

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