UCHWAŁA NR LVIII/587/2018
RADY GMINY SZCZECINEK
z dnia 22 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Marcelin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/273/2009 Rady Gminy Szczecinek z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczecinek Nr XXIX/309/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Marcelin, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 184,34 ha oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1) od nr 1 do nr 5 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek opracowany w skali 1:1000;
2) nr 6 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek opracowany w skali 1:2000;
3) nr 7 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla terenu objętego planem;
4) nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
5) nr 9 – rozstrzygniecie 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.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

1) granicę obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
5) granice strefy WIII ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Na rysunku wskazano informacyjnie linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia oraz granicę udokumentowanego złoża kredy jeziornej, na którym zaniechano eksploatacji.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Na rysunku planu oznaczono symbolami następujące przeznaczenie terenów:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
3) U – teren zabudowy usługowej;
4) P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
5) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
6) R – teren rolniczy;
7) ZL – teren lasu;
8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
10) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
11) 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) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczy obiektów technologicznych lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem P,U;
3) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
4) 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, na której są zlokalizowane oraz balkony;
5) linia zabudowy nie dotyczy: okapów, pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
6) dla działek budowlanych położonych przy działkach zapewniających dostęp do drogi publicznej (działkach drogowych), zabudowę realizować w odległości min. 5 m do granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 i 5;
7) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych jedno- lub dwuspadowych o symetrycznie pochylonych 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;
8) ustala się pokrycie dachów pochyłych (o nachyleniu powyżej 20^{o}) dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni lub szlachetną blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);

9) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących, za wyjątkiem terenu 28P,U i 29P,U, gdzie dopuszcza się realizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 10 m;
10) na jednej działce budowlanej, dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego nośnika reklamowego w formie tablicy reklamowej mocowanej do elewacji budynku lub ogrodzenia, o łącznej powierzchni nośnika nie większej niż 2,0 m^2, mierzonej po obrysie zewnętrznym;
11) 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, MN,U lub U,
    b) 8,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN, MN,U lub U,
    c) 10,0 m - na terenach oznaczonych w planie symbolem P,U;
12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą min. 25 m^2.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: realizacja wszelkich inwestycji ze względu na położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie", musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy, określone w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granice stref ochrony stanowisk archeologicznych WIII, dla których 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 związany z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ), drogi publiczne klasy lokalnej (KDL), drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD);
2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych;
3) przestrzenie publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone obiektami i urządzeniami oraz małą architekturą, w jednolitej stylistyce.

§ 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:

1) ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 4 i § 5 uchwały;
2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem 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 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 28P,U i 29P,U zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) w zagospodarowaniu terenów przylegających do terenów kolejowych, należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
3) zagospodarowanie terenów położonych w sąsiedztwie jeziora Wielimie, powinno uwzględniać zakazy i ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne;
4) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogi publiczne klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL, klasy dojazdowej KDD, drogę wewnętrzną KDW oraz drogi położone poza granicami planu;
2) ustala się obsługę poszczególnych terenów z przyległych dróg, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
3) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
   a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   b) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) dla obiektów produkcyjnych – 1 stanowisko na 5-ciu zatrudnionych i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) dla obiektów gastronomicznych – 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i min.1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
e) dla pozostałych obiektów usługowych innych niż wymienione – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej i min.1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
f) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;

4) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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,
   c) alternatywne zaopatrzenie w wodę, nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
   c) w przypadku, gdy budowa sieci jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
8) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
   a) odprowadzenie powierzchniowe lub rozsączanie wód opadowych do gruntu w ramach działek budowlanych lub terenów,
   b) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowe,
   c) średnica projektowanej sieci nie mniejsza niż ∅300 mm;
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 sieci gazowej - ustala się rozbudowę sieci średnicy min. ∅32 mm;
12) 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;

13) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi;

14) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w szczególności na terenach: 17MN,U; 18MN,U; 28P,U; 29P,U i 31MN, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne.

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

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN,U** o powierzchni 11,31 ha i **4MN,U** o powierzchni 5,76 ha:

1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujące powyżej 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
2) przeznaczenia uzupełniające – tereny zabudowy usługowej obejmujące poniżej 40% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej; dopuszcza się budowę budynków usługowych jako obiektów wolnostojących lub realizowanie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe;
3) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 6 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 30^{o} do 45^{o},
   d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65 % powierzchni działki budowlanej;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 35 m,
   c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^{o}$;
5) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna – z drogi położonej poza granicami planu,
   b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
   c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
6) ochrona środowiska, przyrody:
   a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowe,
   b) tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie”, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZL** o powierzchni 0,71 ha; **19ZL** o powierzchni 0,26 ha; **26ZL** o powierzchni 1,37 ha, **27ZL** o powierzchni 1,29 ha, **32ZL** o powierzchni 1,18 ha:

1) przeznaczenie terenów – tereny lasów;
2) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych;
3) ochrona zabytków – cześć terenu 27ZL położona w ramach strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia §5;
4) ochrona środowiska, przyrody – teren 2ZL położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie", obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3WS** o powierzchni 0,1 ha i **6WS** o powierzchni 1,11 ha:
1) przeznaczenie terenów – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych;
3) ochrona środowiska, przyrody – tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie", obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** o powierzchni 5,94 ha:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 5 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 30^{o} do 45^{o},
   d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16 m,
   c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^{o}$;
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 środowiska, przyrody:
   a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie" obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN,U** o powierzchni 1,1 ha; **9MN,U** o powierzchni 0,91 ha; **10MN,U** o powierzchni 0,31 ha; **11MN,U** o powierzchni 1,86 ha; **12MN,U** o powierzchni 0,85 ha; **13MN,U** o powierzchni 2,74 ha; **14MN,U** o powierzchni 2,59 ha; **15MN,U** o powierzchni 0,56 ha; **16MN,U** o powierzchni

2,75 ha; **17MN,U** o powierzchni 7,35 ha; **18MN,U** o powierzchni 3,14 ha; **20MN,U** o powierzchni 4,22 ha; **21MN,U** o powierzchni 8,39 ha; **22MN,U** o powierzchni 4,88 ha:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujące powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
2) przeznaczenia uzupełniające – tereny zabudowy usługowej obejmujące poniżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej, dopuszcza się budowę budynków usługowych jako obiektów wolnostojących lub realizowanie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe;
3) na terenach 9MN,U, 17MN,U i 21MN,U dopuszcza się zachowanie funkcji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
4) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 6 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 25^{o} do 45^{o},
   d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55 % powierzchni działki budowlanej;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
   c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^{o}$;
6) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna – do terenu 7MN,U i 10MN,U z drogi położonej poza granicami planu, do terenu 9MN,U z drogi położonej poza granicami planu z wyłączeniem drogi publicznej klasy G; do terenu 11MN,U z drogi 02KDL; do terenu 12MN,U z drogi 03KDD i drogi położonej poza granicami planu; do terenu 13MN,U z drogi 03KDD; do terenu 14MN,U z drogi 02KDL i 03KDD; do terenu 15MN,U z drogi 02KDL; do terenu 16MN,U z drogi 01KDZ i 02KDL; do terenu 17MN,U z drogi 02KDL i drogi położonej poza granicami planu; do terenu 18MN,U z drogi 02KDL; do terenu 20MN,U; 21MN,U i 22MN,U z drogi położonej poza granicami planu;
   b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
   c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
7) ochrona zabytków: części terenów 13MN,U, 14MN,U i 20MN,U położone są w granicach strefy WIII ochrony stanowisk archeologicznych**,** obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
8) ochrona środowiska, przyrody:
   a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   b) tereny 7MN,U i 9MN,U położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie”, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
9) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** o powierzchni 1,22 ha:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub realizację jednego mieszkania wbudowanego, dla właściciela obiektów usługowych;
2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie wyżej niż 12 m,
   b) geometria dachów – pochyłe, płaskie
   c) nachylenie połaci dachowych – do 40^{o},
   d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
   c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^{o}$;
4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna – z drogi 04KDW włączonej do drogi klasy głównej (położonej poza granicami planu) poprzez zjazd publiczny oraz z drogi gminnej położonej poza granicami planu;
   b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
   c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
5) ochrona środowiska, przyrody – teren położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie”, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **23R** o powierzchni 1,05 ha, **24R** o powierzchni 22,94 ha, **25R** o powierzchni 1,94 ha:

1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze, dopuszcza się realizację obiektów służących produkcji rolniczej; zakazuje się zagospodarowania terenu oraz budowy obiektów budowlanych związanych z chowem i hodowlą norek, tchórzy, lisów, jenotów, nutrii i szynszyli;
2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna – z terenów przyległych i drogi położonej poza granicami planu,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **28P,U** o powierzchni 11,66 ha i **29P,U** o powierzchni 9,12 ha:
1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, w tym lokalizacji urządzeń i obiektów elektrowni fotowoltaicznych oraz innych urządzeń i obiektów budowlanych związanych z odnawialnymi źródłami energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m,
b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40^{o},
d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m,
c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^{o}$;
4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obsługa komunikacyjna – z drogi położonej poza granicami planu,
b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
5) ochrona zabytków: części terenu 28P,U położona w granicach strefy WIII ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30MN** o powierzchni 3,03 ha:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 5 m,
b) geometria dachów – pochyłe,
c) nachylenie połaci dachowych – 30^{o} do 45^{o},
d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem ±20^{o};
4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obsługa komunikacyjna – z drogi położonej poza granicami planu,
b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
5) ochrona środowiska, przyrody – teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31MN** o powierzchni 61,22 ha:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 5 m,
b) geometria dachów – pochyłe,
c) nachylenie połaci dachowych – 30^{o} do 45^{o},
d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
– 700 m^2 przy zabudowie wolnostojącej,
– 500 m^2 przy zabudowie szeregowej,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
– 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
– 12 m dla zabudowy szeregowej,
c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem ±20^{o};
4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obsługa komunikacyjna – z drogi położonej poza granicami planu,
b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
5) ochrona środowiska, przyrody – teren chroniony akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 23. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **01KDZ** o łącznej powierzchni 0,086 ha, **02KDL** o łącznej powierzchni 0,96 ha, **03KDD** o łącznej powierzchni 0,27 ha, **04KDW** o powierzchni 0,16 ha:
1) przeznaczenie terenów:
a) 01KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

b) 02KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
c) 03KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
d) 04KDW – teren drogi wewnętrznej;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone i zwymiarowane na rysunku planu;
3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
4) ochrona zabytków – część terenów dróg 03KDD (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach strefy WIII ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

Rozdział 2
Ustalenia końcowe

§ 24. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek przyjętego uchwałą Nr VIII/53/2007 z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2007 r. Nr 78 poz. 1240 ze zm.).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.