

**UCHWAŁA NR XLIV/440/2017  
RADY GMINY SZCZECINEK**

z dnia 3 sierpnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/339/2014 Rady Gminy Szczecinek z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla obrębu Turowo, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXIX/309/2016 Rady Gminy Szczecinek z dnia 30 sierpnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Turowo, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 165,28 ha, 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.

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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 6) budynek zabytkowy objęty ochroną w planie;
- 7) granicę strefy VII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 8) granice strefy VIII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy;
- 10) granice strefy „K” ochrony konserwatorskiej.

**Rozdział 2.  
Ustalenia ogólne**

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

- 1) MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;

- 3) P, U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 4) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) R – teren rolniczy;
- 6) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- 8) ZL – teren lasu;
- 9) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 10) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 11) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 13) 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 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, przy czym dopuszczenie nie dotyczy budynków zlokalizowanych w linii zabudowy od strony drogi klasy Gp;
- 5) z wyjątkiem budynków zlokalizowanych od strony drogi klasy Gp, linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wrazz 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 od 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 pochyłonych 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) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się pokrycie dachów pochyłych (o nachyleniu powyżej 20°) dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni lub szlachetną blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);
- 9) na terenach oznaczonych w planie symbolem U oraz P,U 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, mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- 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,U,
  - b) 8,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem MN,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 25 m<sup>2</sup>.

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

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granice stref ochrony stanowisk archeologicznych WII i WIII, granicę strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy, dla których ustala się:

1) dla strefy WII częściowej ochrony stanowisk archeologicznych:

- a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków,
- b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) dla strefy WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych:

- a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków,
- b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

3) dla strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy:

- a) w przypadku zmiany geometrii dachu na obiektach nie będących zabytkami lub realizacji dachów nowych obiektów, nakazuje się nawiązanie w zakresie geometrii, kolorystyki i materiału do geometrii i pokrycia dachowego na obiektach zabytkowych zlokalizowanych w obrębie terenu w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) nakazuje się stosowanie tradycyjnej kolorystyki elewacji w paletcie kolorów pastelowych i zakazuje się stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku,
- c) nowe budynki mieszkalne lokalizować na froncie działki, pozostałe budynki i obiekty lokalizować w głębi działki tj. w odsunięciu od budynku frontowego, nie bliżej niż całkowita długość bocznej ściany budynku,
- d) ustala się 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,
- e) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków, materiałów niestosowanych 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 terenów tj. nawierzchnie dróg, chodników, alejek parkowych i placów parkingowych, jako tradycyjne nawierzchnie kamienne;
- 5) dla budynku objętego ochroną, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z1:
- a) zakazuje się, zmiany gabarytów i wykonywania rozbudowy i nadbudowy, za wyjątkiem odtwarzania elementów budynku np. werandy w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne, wówczas określona na rysunku planu linia zabudowy nie dotyczy tych elementów,
  - b) w przypadku wykonania ocieplania, ustala się nakaz odtworzenia historycznego detalu architektonicznego z zachowaniem proporcji geometrycznych,
  - c) w przypadku wymiany pokrycia dachu, nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia, historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu,
  - d) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń poddasza poprzez montaż okien połaciowych, przy czym forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu, a ich położenie dostosowane do osi kompozycji elewacji budynku,
  - e) zakazuje się przebudowy elewacji, w wyniku której, nastąpić może, zmiana geometrii otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem odtwarzania otworów w oparciu o historyczne materiały ikonograficzne,
  - f) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, nakazuje się odtworzenia jej historycznej formy,
  - g) nakazuje się stosowanie tradycyjnej, historycznej kolorystyki tynków,
  - h) zakazuje się tynkowania kamiennego cokołu budynku,
  - i) w przypadku rozbiórki budynku, z uwagi na jego zły stan techniczny, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji architektonicznej fotograficznej oraz przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – drogi publiczne klasy głównej (KDGp), drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ), drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) oraz 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 terenów 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 § 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 - zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrzne 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) dla obiektów usług turystycznych – min. 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym w zabudowie zagrodowej – 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 przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- § 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 symbolem **1ZL** o powierzchni 0,047 ha; **3ZL** o powierzchni 2,29 ha; **7ZL** o powierzchni 1,31 ha; **23ZL** o powierzchni 0,99 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny lasów (tereny przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym);
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy – zakaz zabudowy, w tym budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych;
- 4) ochrona zabytków:
  - a) część terenu 7ZL położona w ramach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII,
  - b) obowiązują odpowiednie ustalenia §5.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2R** o powierzchni 1,65 ha; **5R** o powierzchni 16,99 ha; **16R** o powierzchni 0,61 ha; **22R** o powierzchni 6,94 ha; **24R** o powierzchni 11,69 ha; **29R** o powierzchni 0,0603 ha; **30R** o powierzchni 0,29 ha; **31R** o powierzchni 3,73 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze (tereny przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym);
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy – zakaz zabudowy, w tym budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych;

4) ochrona zabytków:

a) część terenu 5R położona w ramach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,

b) obowiązują odpowiednie ustalenia §5.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4ZL** o powierzchni 3,31 ha; **8ZL** o powierzchni 0,94 ha; **15ZL** o powierzchni 0,26 ha; **20ZL** o powierzchni 0,8 ha; **26ZL** o powierzchni 0,11 ha; **51ZL** o powierzchni 0,91 ha:

1) przeznaczenie terenów – tereny lasów;

2) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych;

3) ochrona zabytków:

a) część terenu 8ZL położona w ramach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,

b) część terenu 20ZL położona w ramach strefy ochrony częściowej stanowiska archeologicznego WII,

c) obowiązują odpowiednie ustalenia §5.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6RM** o powierzchni 1,1 ha; **12RM** o powierzchni 0,46 ha; **13RM** o powierzchni 2,19 ha; **45RM** o powierzchni 0,27 ha:

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

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 – 25° do 45°,

d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10 % powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65 % powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 0,3;

3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna – do terenu 6RM z drogi położonej poza granicami planu, do terenu 12RM z drogi 03KDL, do terenu 13RM poprzez teren 5R (docelowo z drogi pomocniczej obsługującej drogę publiczną), do terenu 45RM z drogi 04KDD;

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,

c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;

4) ochrona środowiska, przyrody – tereny chronione akustycznie jako tereny zabudowy zagrodowej;

5) ochrona zabytków – teren 45RM położony w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy – obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

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

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U** o powierzchni 0,70 ha:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub realizację jednego mieszkania wbudowanego, dla właściciela obiektów usługowych;

2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:

a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,

- b) geometria dachów – pochyle,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 35° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 55 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,
  - g) dopuszcza się realizację budynków na granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 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:
- a) teren położony w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - b) na rysunku planu, symbolem Z1, oznaczono budynek zabytkowy objęty ochroną,
  - c) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10ZP** o powierzchni 0,73 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 2) 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;
- 3) ochrona zabytków: dawny park dworski położony w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **11MN,U** o powierzchni 4,65 ha; **19MN,U** o powierzchni 6,34 ha; **21MN,U** o powierzchni 7,05 ha; **34MN,U** o powierzchni 1,54 ha; **35MN,U** o powierzchni 20,3 ha; **36MN,U** o powierzchni 1,91 ha; **37MN,U** o powierzchni 1,54 ha; **38MN,U** o powierzchni 0,58 ha; **40MN,U** o powierzchni 0,22 ha; **41MN,U** o powierzchni 0,59 ha; **43MN,U** o powierzchni 0,64 ha; **47MN,U** o powierzchni 0,54 ha; **48MN,U** o powierzchni 0,89 ha; **49MN,U** o powierzchni 7,14 ha; **52MN,U** o powierzchni 1,79 ha; **53MN,U** o powierzchni 5,33 ha; **54MN,U** o powierzchni 4,04 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujące powyżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 2) przeznaczenie 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 21MN,U i 48MN,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° do 45°,
- d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,9,
- g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;

6) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna – do terenu 11MN,U z drogi 03KDL, do terenu 19MN,U z drogi 03KDL, 04KDD, do terenu 21MN,U z drogi 03KDL i 04KDD, do terenu 34MN,U z drogi położonej poza granicami planu, do terenu 35MN,U z drogi położonej poza granicami planu, do terenów 36MN,U; 37MN,U; 38MN,U; 40MN,U; 41MN,U; 43MN,U; 47MN,U; 52MN,U z drogi położonej poza granicami planu, do terenów 48MN,U i 49MN,U z drogi 04KDD i drogi położonej poza granicami planu, do terenu 53MN,U z drogi 04KDD, do terenu 54MN,U z drogi 04KDD i drogi położonej poza granicami planu;
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;

7) ochrona zabytków:

- a) część terenu 35MN,U; 37MN,U; 41MN,U i 49MN,U położona jest w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
- b) część terenu 19MN,U i 21MN,U położona w granicach strefy częściowej ochrony stanowiska archeologicznego WII,
- c) teren 41MN,U położony w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy,
- d) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

8) ochrona środowiska, przyrody – tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14R** o powierzchni 1,73 ha; **39R** o powierzchni 3,92 ha; **44R** o powierzchni 0,12ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze;
- 2) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **17P,U** o powierzchni 2,11 ha, **27P,U** o powierzchni 4,23 ha; **28P,U** o powierzchni 11,43 ha; **32P,U** o powierzchni 3,45 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, tereny usługowe:
  - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub realizację mieszkania wbudowanego dla właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych,

- b) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży wynoszącej ponad 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12 m,
  - b) geometria dachu – pozostawia się swobodę w kształtowaniu geometrii dachów,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60 % powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 % powierzchni terenu,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,8;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – do terenu 17P,U z drogi 03KDL i poprzez istniejący zjazd z drogi 01KDGp, do terenu 27P,U z drogi położonej poza granicami planu, do terenu 28P,U z drogi położonej poza granicami planu (klasy min. L) włączonej do drogi powiatowej i dalej poprzez przebudowane skrzyżowanie do drogi klasy Gp, do terenu 32P,U z drogi położonej poza granicami planu,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;
- 5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **18U** o powierzchni 0,19 ha; **25U** o powierzchni 0,18 ha; **33U** o powierzchni 0,2 ha, **42U** o powierzchni 0,38 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub realizację mieszkania wbudowanego dla właściciela obiektów usługowych;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 12 m,
  - b) geometria dachu – pozostawia się swobodę w kształtowaniu geometrii dachów,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50 % powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni terenu,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,5;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – do terenu 18U z drogi 03KDL, do terenu 25U z terenu położonego poza granicami planu, do terenu 33U i 42U z dróg położonych poza granicami planu,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11;

- 5) ochrona zabytków – część terenu 42U położona w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **46WS** o powierzchni 0,78 ha, **50WS** o powierzchni 0,98 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) ustalenia komunikacyjne – dojazd z terenów przyległych.

§ 24. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **01KDGp** o łącznej powierzchni 8,5 ha, **02KDZ** o łącznej powierzchni 0,45 ha, **03KDL** o łącznej powierzchni 1,02 ha, **04KDD** o łącznej powierzchni 2,14 ha:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) 01KDGp – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) 02KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - c) 03KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - d) 04KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) za zgodą zarządcy, w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się skrzyżowania dróg klasy dojazdowej (KDD) z drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGp), wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 4) ochrona zabytków – część terenów dróg 04KDD (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 4. Przepisy końcowe**

§ 25. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni 0,1977 ha na cele nierolnicze, na podstawie decyzji Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.602.540.2016 z dnia 25 kwietnia 2017 r.

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Tadeusz Kamiński**







Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/440/2017  
Rady Gminy Szczecinek  
z dnia 3 sierpnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Szczecinek rozstrzyga, co następuje.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Turowo, w dniu 19 maja 2017 r. i 24 maja 2017 r. wpłynęły dwa pisma z uwagami.

Uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia działki nr 376/31 i 173/7 obręb Turowo, oznaczonych w projekcie planu symbolem R i opisanych w ustaleniach szczegółowych jako teren rolniczy z zakazem zabudowy. Składający uwagi wnosili o przeznaczenie wyżej wymienionych działek, pod zabudowę mieszkaniową – usługową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek przyjęte uchwałą Rady Gminy Szczecinek Nr XXIX/309/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r., określa teren działek 376/31 i 173/7 obręb Turowo jako teren rolniczy, przeznaczony jako rezerwa terenu pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tj. obwodnicy miasta Szczecinek.

Przeznaczenie terenu działek w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zgodnie z wolą składającego uwagi, byłoby naruszeniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co z kolei stanowiłoby naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**W związku z powyższym uwagi nie zostały uwzględnione.**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIV/440/2017  
Rady Gminy Szczecinek  
z dnia 3 sierpnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Turowo 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 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców ustalone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmują:

- 1) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) budowę nawierzchni jezdni i chodników dróg publicznych gminnych;
- 4) rozbudowę oświetlenia drogowego dróg publicznych gminnych.

#### 2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 1870), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji drogowych, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnych, finansowane będą na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U z 2017 r. poz. 328), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy, wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, lub przez budżet gminy, lub na podstawie umów z innymi podmiotami;
- 4) zadania w zakresie budowy pozostałych sieci, w tym sieci energetycznych i gazowych, realizowane i finansowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.