



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 grudnia 2014 r.

Poz. 4851

UCHWAŁA NR LIV/497/2014 RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świątki II” w Szczecinku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/432/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 7 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świątki II” w Szczecinku, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr VIII/64/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 marca 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świątki II” w Szczecinku, obejmujący część obrębu geodezyjnego nr 0027 zwany dalej planem.

2. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu i obejmują obszar ograniczony linią kolejową Runowo Pomorskie - Chojnice na odcinku od ul. Szczecińskiej do granicy działki ewidencyjnej nr 5/28 obręb 0027, granicą tej działki w kierunku ul. Stanisława Staszica, ulicą Stanisława Staszica, granicą administracyjną Szczecinka do Lasu Klasztornego oraz skrajem tego lasu do działki ewidencyjnej nr 334 obręb 0027, granicami działek ewidencyjnych nr: 334, 340/2, 361 obręb 0027 i pasem drogowym ul. Stanisława Staszica do ul. Szczecińskiej.

§ 2. Integralnymi składnikami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek w skali 1:10000 - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział 2 PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Zasady konstrukcji planu:

1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) przepisów wstępnych;

- 2) przepisów ogólnych;
- 3) przepisów szczegółowych;
- 4) przepisów końcowych.

2. W tekście i na rysunku planu wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:

- 1) cyfra - oznaczająca symbol cyfrowy terenu;
- 2) wielka litera lub litery - oznaczają symbol przeznaczenia terenu.

3. Część graficzna planu składa się z jednego arkusza mapy w skali 1: 2000.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie.

5. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczególne.

6. Pojęcia i określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenu i jego symbole:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN, U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U - teren zabudowy usługowej;
- 5) U, MW - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) U, US, UT - teren zabudowy: usługowej, sportu i rekreacji, turystyki;
- 7) US, UT - teren zabudowy: turystyki, sportu i rekreacji;
- 8) U, US - teren zabudowy: usług, sportu i rekreacji;
- 9) KS - teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 10) R - teren rolniczy;
- 11) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 12) ZI - teren zieleni izolacyjnej;
- 13) ZL - las;
- 14) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 15) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 16) E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 17) KDL - droga publiczna klasy lokalnej;
- 18) KDW - droga wewnętrzna;
- 19) KP - ciąg pieszy.

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas ochronny systemu melioracji.

2. Oznaczenia elementów informacyjnych niebędące ustaleniami planu:

- 1) proponowany przebieg niewydzielonych dojazdów i dojeść;
- 2) granica obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
- 3) granice proponowanych terenów użytków ekologicznych;
- 4) szlak rowerowy - Trasa Tysiąca Jezior;
- 5) granica miasta Szczecinek.

§ 6. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **jednostce funkcjonalnej/jednostce** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, któremu zostało przyporządkowane przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania.

2. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście planu, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, przedsionki, balkony, tarasy i schody wejściowe z ewentualnym zadaszeniem do budynku 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, boisk i otwartych zbiorników wodnych oraz infrastruktury technicznej.

4. **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 20°.

5. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem mniejszym lub równym 20°.

6. **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczoną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w granicach danej działki budowlanej wyrażoną w procentach.

7. **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów, a także elementy zagospodarowania terenu, niesprzeczne z przeznaczeniem terenu w tym dojazdy i dojścia, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, zieleń oraz infrastrukturę techniczną, a ponadto dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni izolacyjnej niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne.

8. **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych - np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego i zbiornika wodnego oraz powierzchni obiektów pomocniczych.

9. **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza ten obrys.

10. **reklamie** - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolno stojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędące sztyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

11. **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 8,0 m².

12. **sztyldzie** - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące reklamą.

13. **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych towarzyszących budynkom mieszkalnym, a także wyodrębnienie w budynkach mieszkalnych lokali usługowych, pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa budynków usługowych lub lokali usługowych na działce budowlanej nie będzie większa niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej - dotyczy jednostek funkcjonalnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

2. Na terenach dopuszczających kilka kategorii przeznaczenia, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych kategorii w dowolnych proporcjach, w tym tylko jednej z nich.

3. Dla terenów zawartych w Rozdziale 3 - Przepisach szczegółowych - dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojść, dojazdów, miejsc postojowych, placów;

- 4) dróg obsługi;
- 5) zieleni.

4. W jednostkach funkcjonalnych, w których przewiduje się lub dopuszcza lokalizację budynków, część każdego niemieszkalnego budynku (z wyjątkiem budynku gospodarczego lub garażu) można przeznaczyć na 1 lokal mieszkalny.

5. Dopuszcza się w przypadku wykonywania robót budowlanych na terenach istniejącej zabudowy zachowanie parametrów takich jak: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wysokość zabudowy, geometria dachu - innych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

6. Dla działek budowlanych, których zagospodarowanie, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, nie jest zgodne z minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej podanym w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na dotychczasowym poziomie.

7. Maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, ustala się na 25 metrów - o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

8. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 7, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób dowolny.

9. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych. Ogrodzenie od strony drogi i objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednakowy wygląd (ażurowe, powierzchnia prześwitów minimum 30%) i wysokość (maksymalna wysokość do 1,7 m).

10. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie, dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem dotychczasowym.

11. W obrębie działek budowlanych zlokalizować miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, dopuszcza się lokalizację miejsc gromadzenia odpadów w ciągu drogi wewnętrznej.

12. Zabrania się stosowania na dachu oraz ścianach zewnętrznych następujących pokryć: blachy falistej i trapezowej, materiałów wykończeniowych typu „siding”.

13. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej (zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niekolidującymi z ustaleniami planu).

14. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w jednostkach 8 KS i 9 KS dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicach działki (nie dotyczy granicy działki położonej przy drogach i dojazdach), o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

15. Na obszarze objętym planem (z wyłączeniem jednostek: 12 U,US,UT, 13 US,UT, 19 U,US, UT) ustala się następujące zasady rozmieszczania sztyldów i reklam:

- 1) dopuszcza się sztyldy o powierzchni maksymalnie 1,0 m²;
- 2) dopuszcza się reklamy związane tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności; (maksymalnie jedną na działkę budowlaną) o powierzchni do 8,0 m² i wysokości górnej krawędzi do 3,5 m nad poziom terenu;
- 3) na obszarze opracowania planu zakazuje się umieszczania reklam wielkoformatowych (powyżej 8,0 m² powierzchni);
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam w formie ekranów LED oraz pulsacyjnego oświetlenia sztyldów i reklam;
- 5) zakazuje się reklam zlokalizowanych na ogrodzeniach;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam na obszarach zieleni izolacyjnej oraz lasów.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakaz zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz dokonywania zmian stosunków wodnych na terenach wchodzących w skład jednostek funkcjonalnych: 1 MN,U, 3 R, 25 ZL, 26, ZL, 27 ZP. Podział terenu na działki nie może obejmować podziału terenu zbiornika wodnego, wraz z pasem terenu wokół zbiornika o szerokości 1,5 metra od linii wody.

2. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu, z uwzględnieniem ust. 6.

4. Na terenach jednostek: 10 U,US, 12 U,US,UT, 13 US,UT i 19 U,US,UT dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

5. Na terenie jednostki funkcjonalnej 10 U,US ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Na terenie jednostek funkcjonalnych 1 MN,U oraz 11 U,MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości - na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej

1. Wyznacza się następujące przestrzenie publiczne - 01 KDL, 21 KS, 27 ZP.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów, o których mowa w ust. 1, określa się w przepisach szczegółowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów

1. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji, w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości (poza miejscami do tego przeznaczonymi).

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy oraz dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej

1. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować w granicach jednostek funkcjonalnych, w ramach których nałożono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych oraz w ramach jednostek: 8 KS, 9 KS, 21 KS, (dla jednostki 12 U,US,UT dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w ramach jednostki 13 US,UT, dla jednostki 13 US,UT dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w ramach jednostki 12 U,US,UT);
- 2) stanowiska postojowe należy zapewnić w formie: parkingów, terenowych miejsc postojowych lub garaży stanowiących samodzielny obiekt budowlany lub część budynku o innym przeznaczeniu, pod warunkiem braku sprzeczności z ustaleniami szczegółowymi dla danej jednostki;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny; nie określa się wymagań dotyczących miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) zabudowa zagrodowa - 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny; nie określa się wymagań dotyczących miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) usługi:
 - handlu - 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży; 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - gastronomii - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej; 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 100 m² powierzchni użytkowej,

- publiczne - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 zatrudnionych,
- turystyki - 0,3 miejsca postojowego na jednostkę pobytową, 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 5 jednostek pobytowych, kemping - 5 miejsc postojowych na 10 stanowisk; 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 20 stanowisk,
- inne - 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni zabudowy,

e) tereny sportu i rekreacji - boiska - 10 miejsc postojowych na 50 miejsc siedzących dla publiczności i 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc siedzących (lub w przypadku braku miejsc siedzących dla publiczności 2 miejsca postojowe na boisko i 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

2. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu - obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym planem zapewniają: droga publiczna klasy lokalnej oznaczona - KDL oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem - KDW.

3. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych.

2. Sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, o ile realizacja tych sieci nie ograniczy możliwości ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

5. W każdym przypadku należy zachować normatywne odległości od sieci infrastruktury technicznej lub ją przebudować.

6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru objętego planem za pomocą istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;
- 2) ścieki bytowe nakazuje się odprowadzić poprzez istniejącą w sąsiedztwie i na terenie opracowania sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. 150 mm;
- 4) w obrębie opracowania nakazuje się zaprojektować rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowych i deszczowych;
- 5) przyłączenie inwestycji do układu kanalizacji sanitarnej zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów, tymczasowo do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej umożliwiającej przyłączenie inwestycji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację projektowanych urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej w każdej jednostce funkcjonalnej, o ile realizacja tych urządzeń nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 7) ustala się odprowadzenie wód pochodzących z wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej;
- 8) odprowadzenie pozostałych wód opadowych i roztopowych z dachów i utwardzeń - na teren działki lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) należy tak ukształtować teren przeznaczony pod zabudowę, aby wyeliminować możliwość zalewania terenów/działek sąsiednich;

10) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników, w tym budowę zbiorników retencyjnych;

11) z części jednostek wody opadowe odprowadzić do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej i dalej do istniejącego rowu melioracyjnego połączonego z jeziorem Wilczkowo, po jego dostosowaniu do potrzeb terenów zurbanizowanych.

7. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie i na terenie opracowania sieci wodociągowej przewodami o średnicy min. 50 mm;

2) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych (za wyjątkiem celów przeciwpożarowych oraz na terenach jednostek: 10 U,US, 12 U,US,UT, 13 US,UT, 19 U,US,UT, gdzie dopuszcza się ujęcia do celów gospodarczych);

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodociągowych (z zastrzeżeniem pkt 2) na każdym terenie, o ile realizacja tych urządzeń nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;

4) nakazuje się zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu i w obrębie planu oraz ze źródeł energii odnawialnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW);

2) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne;

3) na terenach rolnych dopuszcza się realizację napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) bez względu na określone w planie przeznaczenie terenu, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych obsługujących obszar opracowania;

5) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stację transformatorową wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną oraz stosowanie stacji kontenerowych.

9. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) poprzez sieć średniego i niskiego ciśnienia z sieci poza terenem opracowania planu i na terenie opracowania planu przewodami o średnicy min. 63 mm;

2) kierunki rozbudowy sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, jeżeli istnieją techniczne warunki dostarczenia paliwa gazowego.

10. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w ciepło - zasilanie w energię cieplną z kotłowni gazowych oraz kotłowni na paliwa płynne, dopuszcza się: miejską sieć cieplną, ogrzewanie elektryczne lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, a także stosowanie kotłów na paliwa stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów.

11. Telekomunikacja - ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej i jej rozbudowę oraz budowę nowej według potrzeb.

12. Gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi lokalnie oraz przepisami odrębnymi.

13. W celu ochrony urządzeń melioracyjnych ustala się poniższe zakazy, nakazy i dopuszczenia:

1) dopuszcza się likwidację istniejącego systemu melioracyjnego w przypadku zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na tereny zurbanizowane, za wyjątkiem rowu melioracyjnego odprowadzającego wody opadowe (jednostki: 13 US,UT, 16 ZL, 19 U,US,UT);

2) w przypadku gdy rów melioracyjny będzie odprowadzał wody deszczowe z terenów zurbanizowanych, należy go przebudować na całej długości dostosowując koryto do planowanych wielkości spływu wód;

3) zakaz dokonywania wszelkich inwestycji, nasadzeń zieleni wysokiej oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych, przy czym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań alternatywnych (w zakresie zmiany systemu), pod warunkiem zapewnienia ochrony terenów przed zalewaniem;

- 4) nakaz wydzielania wzdłuż rurociągów i rowów melioracyjnych - nie ogrodzonych i pozbawionych wszelkiej zabudowy pasów ochronnych, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m po każdej stronie rurociągu lub rowu melioracyjnego (dotyczy wyłącznie pasów wskazanych na rysunku planu - w zakresie obszarowym określonym na rysunku planu - dotyczy jednostek 13 US,UT, 16 ZL, 19 U,US,UT);
- 5) nakaz stosowania przy podziale nieruchomości, zasady zapewnienia możliwości bezkolizyjnego sytuowania obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu danej jednostki, względem urządzeń melioracyjnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Obszar planu wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”.
2. Ochrona i zagospodarowanie obszaru, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 16. Na terenie planu nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich brak występowania na terenie opracowania planu.

**Rozdział 3
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy - budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze, budynku usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane, budynki gospodarcze wolnostojące;
 - 2) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego z zapleczem gospodarczo garażowym, bez budynku mieszkalnego.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca - do 25%, zabudowa mieszkaniowa bliźniacza - do 40%, zabudowa mieszkalno-usługowa - do 30%, zabudowa usługowa - do 25%;
 - 2) wysokość zabudowy - budynki mieszkalne - od 7,0 do 9,0 m, budynki usługowe - od 4,0 do 6,0 m, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe - do 5,0 m;
 - 3) geometria dachów: dachy płaskie i strome;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca - 50%, zabudowa mieszkaniowa bliźniacza - do 30%, zabudowa mieszkalno-usługowa - 40%, zabudowa usługowa - 40%;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,7;
 - 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 0,05 ha dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, 0,15 ha dla zabudowy mieszkaniowej z usługami i zabudowy usługowej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do jednostki w oparciu o drogę wewnętrzną 03 KDW oraz drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania.

§ 18. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 ZI obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zieleni izolacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zielen izolacyjna;
- 2) pasy zieleni izolacyjnej muszą zawierać, co najmniej 75% gatunków zimozielonych (nie dotyczy zieleni niskiej do wysokości 0,5 m n.p.t.);
- 3) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
- 4) zakaz zabudowy budynkami.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do jednostki w oparciu o drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania;
- 2) należy zapewnić dojazd do jednostki 24 K.

§ 19. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 R obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren rolniczy.
2. Zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy budynkami.

§ 20. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 MW obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże i budynki gospodarcze wolnostojące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wprowadza się ograniczenie powierzchni zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
 - 2) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych - do 10,5 m, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe - do 4,5 m;
 - 3) geometria dachów - dachy płaskie;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40%;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45%;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,0;
 - 7) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica oraz 5,0 m od drogi wewnętrznej 03 KDW;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,1 ha.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania planu.

§ 21. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 MW obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny (stosuje się § 7 ust. 1);
- 2) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wprowadza się ograniczenie powierzchni zabudowy - maksymalnie 15% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość zabudowy: budynek mieszkalny wielorodzinny - do 10,5 m, budynki gospodarcze i garażowe - do 5,0 m;

- 3) geometria dachów - dachy płaskie;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 35%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,0;
- 7) linie zabudowy nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica oraz 5,0 m od drogi wewnętrznej 03 KDW;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu należy zapewnić w oparciu o drogę wewnętrzną 03 KDW oraz drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania.

§ 22. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 MN obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży;
 - 3) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy - budynek mieszkalny wolnostojący;
 - 2) wysokość zabudowy - budynek mieszkalny - do 9,0 m, wolnostojące budynki gospodarcze - do 4,0 m;
 - 3) geometria dachów - dachy strome;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,0;
 - 7) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica oraz po obrysie budynku mieszkalnego;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania planu oraz poprzez jednostkę 4 MW.

§ 23. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 U obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynek usług handlu - dobudowany do ściany szczytowej budynku mieszkalnego;
 - 2) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy - do 6,0 m;
 - 2) geometria dachu - dach płaski;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 35%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,4;
 - 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica oraz 5,0 m od drogi wewnętrznej 03 KDW;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu należy zapewnić w oparciu o drogę wewnętrzną 03 KDW oraz drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania planu.

§ 24. Dla jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 8 KS, 9 KS obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji samochodowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące i szeregowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość - budynki gospodarcze i garażowe - do 5,0 m;

2) geometria dachów - dachy płaskie;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,1,

b) maksymalna - 0,4;

6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 4,0 m od drogi wewnętrznej 03 KDW oraz po obrysie budynków zgodnie z rysunkiem planu;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę wewnętrzną 03 KDW prowadzącą do drogi powiatowej (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania.

§ 25. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 U,US obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy: usług, sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) kompleks zabudowy usługowej i usług oświaty - budynki zespołu szkół rolniczych i innych z budynkami i urządzeniami obsługi, zamieszkania dla pracowników i uczniów oraz urządzenia i obiekty sportowe z obiektami towarzyszącymi, budynki gospodarcze, magazynowe, garaże oraz parkingi i zieleń;

2) teren rolniczy zgodnie z prowadzoną działalnością oświatową;

3) forma zabudowy - budynki wolnostojące, dopuszcza się łączenie w formę kompleksu wielofunkcyjnego o indywidualnej formie stanowiącej akcent przestrzenny;

4) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy - do 12,0 m;

2) geometria dachów - dachy płaskie;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 20%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,05,

b) maksymalna - 0,6;

6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu w oparciu o drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania planu;

2) zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe dla autobusów.

§ 26. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 U,MW obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy - budynki wolnostojące;
- 2) zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki gospodarcze, garaże oraz parking;
- 3) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy - do 9,0 m;
- 2) geometria dachów - dachy płaskie;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Stanisława Staszica i drogą 01 KDL;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,08 ha.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę 01 KDL oraz dalszą część tej drogi (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania planu.

§ 27. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 U,US,UT obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy: usługowej, sportu i rekreacji, turystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy - dowolna;
- 2) obiekty hotelarskie, budynki usług handlu i gastronomii, budynki obsługi, garaże, obiekty i urządzenia sportowe oraz parkingi;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) od strony zabudowy jednorodzinnej znajdującej się poza granicami opracowania planu (wschód jednostki 12 U,US,UT) wykonać pas zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości i wysokości min. 4,0 m, która musi zawierać, co najmniej 75% gatunków zimozielonych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy - do 18,0 m; dopuszcza się wykonanie dominanty wysokościowej do 45 m wysokości dla obiektów budowlanych i budynków infrastruktury sportowej - maszty oświetleniowe, namioty pneumatyczne;
- 2) geometria dachów - dachy dowolne, kąt nachylenia dachów dowolny;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,4;
- 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 7,0 m od drogi 01 KDL (ul. Stanisława Staszica);
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,12 ha.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu w oparciu o drogę 01 KDL (ul. Stanisława Staszica);
- 2) zapewnić min. 2 stanowiska postojowe dla autobusów;
- 3) zapewnić dojazd do jednostki 22 K.

§ 28. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 US,UT obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy: turystyki, sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy - dowolna;

- 2) zabudowa usług turystyki - obiekty hotelarskie, budynki obsługi, budynki gospodarcze, obiekty i budynki sportowe oraz parkingi;
- 3) zespół boisk sportowych wraz z zapleczem obsługi;
- 4) od strony jednostki 18 MN wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości i wysokości min. 4,0 m, która musi zawierać, co najmniej 75% gatunków zimozielonych;
- 5) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy - do 15,0 m, dopuszcza się wykonanie dominanty wysokościowej do 45 m wysokości dla obiektów budowlanych i budynków infrastruktury sportowej - maszty oświetleniowe, namioty pneumatyczne;
- 2) geometria dachów - dachy dowolne, kąt nachylenia dachów dowolny;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 15%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (łącznie z boiskami)- 50%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,3;
- 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne:
 - a) 5,0 m od jednostek: 02 KDW, 04 KP,
 - b) 7,0 m od drogi 01 KDL (ul. Stanisława Staszica),
 - c) 12,0 m od terenu zadrzewionego znajdującego się w ramach jednostki 13 US,UT;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,12 ha.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu w oparciu o drogę 01 KDL (ul. Stanisława Staszica) oraz drogę wewnętrzną 02 KDW;
- 2) zapewnić dojazd do jednostki 27 ZP.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachować drzewostan o wieku powyżej 15 lat;
- 2) dopuszcza się urządzenie zadrzewionej części terenu przy jednostce 20 RM w formie zieleni urządzonej z obiektami rekreacji i małej architektury.

§ 29. Dla jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 ZL, 15 ZL, 16 ZL, 17 ZL, 25 ZL, 26 ZL obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - las.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) tereny lasów zgodnie z planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu;
- 3) w ramach jednostek 15 ZL, 25 ZL, 26 ZL znajdują się proponowane tereny użytków ekologicznych.

§ 30. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 18 MN obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy - budynki mieszkalne wolnostojące (maksymalnie jeden na działkę); garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane, budynki gospodarcze wolnostojące;
- 2) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wprowadza się ograniczenie powierzchni zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość zabudowy - do 9,0 m, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe - do 5,0 m;
- 3) geometria dachów: budynki mieszkalne - dachy o nachyleniu połaci 25°-45°, kalenica równoległa do frontu działki, budynki gospodarcze i garaże - dachy o nachyleniu połaci 25°-45°;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 15%;

- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 75%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,3;
- 7) linie zabudowy - nieprzekraczalne:
 - a) 5,0 m od drogi wewnętrznej 02 KDW,
 - b) 12,0 m od lasu zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,15 ha.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę wewnętrzną 02 KDW.

§ 31. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 19 U,US,UT obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy: usługowej, sportu i rekreacji, turystyki.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) kamping wraz z zapleczem usługowym i obsługi, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz parkingi;
 - 2) forma zabudowy - dowolna;
 - 3) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy - do 15,0 m;
 - 2) geometria dachów - dachy dowolne, kąt nachylenia dachów dowolny;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 15%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05,
 - b) maksymalna - 0,2,
 - c) linie zabudowy - nieprzekraczalne - nie mniej niż 5,0 m od drogi wewnętrznej 02 KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1,0 ha.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę wewnętrzną 02 KDW (ul. Malinowa).

§ 32. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 20 RM obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy - budynki wolnostojące;
 - 2) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy - do 9,0 m;
 - 2) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci 25°-45° (kierunek kalenicy dowolny), dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 25%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05,
 - b) maksymalna - 0,5;
 - 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne - 20,0 m od drogi wewnętrznej 02 KDW;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę wewnętrzną 02 KDW (ul. Malinowa).

§ 33. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 21 KS obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji samochodowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parking;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 2) do 30 miejsc postojowych dla pojazdów osobowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu w oparciu o drogę powiatową (ul. Stanisława Staszica) znajdującą się poza granicami opracowania planu.

§ 34. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 22 K obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.
2. Zasady zagospodarowania terenu - obiekty budowlane służące obsłudze sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy - do 4 m;
- 2) geometria dachów - dachy płaskie lub strome o dowolnym kierunku kalenicy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi 01 KDL przez jednostkę 12 U,US,UT.

§ 35. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 23 E obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy - budynki i inne obiekty budowlane służące elektroenergetyce;
- 2) stacja trafo.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy - do 6 m;
- 2) geometria dachów - dachy płaskie lub strome o dowolnym kierunku kalenicy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej pośredni - drogą wewnętrzną 03 KDW.

§ 36. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 K obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy - budynki i inne obiekty budowlane służące obsłudze sieci kanalizacji;
- 2) przepompownia ścieków.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy - do 4 m;
- 2) geometria dachów - dachy płaskie lub strome o dowolnym kierunku kalenicy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej przez jednostkę 2 ZI.

§ 37. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 27 ZP obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) różne formy zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;

3) w ramach jednostki znajdują się proponowane tereny użytków ekologicznych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi 01 KDL pośredni poprzez jednostkę 13 US, UT i 02 KDW.

§ 38. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KDL obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej - ulica Stanisława Staszica.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - część pasa drogowego drogi publicznej klasy lokalnej do zagospodarowania z innymi działkami ewidencyjnymi w ramach ulicy St. Staszica (poza obszarem objętym planem).

§ 39. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KDW obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się niewydzielania chodnika i jezdni;

3) zakaz lokalizacji reklam.

§ 40. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KDW obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 5,0 m, dopuszcza się miejscowe zwężenia wynikające z wydzielania działki;

2) dopuszcza się niewydzielania chodnika i jezdni;

3) zakaz lokalizacji reklam.

§ 41. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 04 KP obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - ciąg pieszcy.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakaz lokalizacji reklam.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować drzewostan o wieku powyżej 15 lat.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42. Obszar objęty sporządzeniem planu, położony jest w granicach administracyjnych miasta. Zgodnie z art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w stosunku do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta, nie stosuje się przepisów powyższej ustawy.

§ 43. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

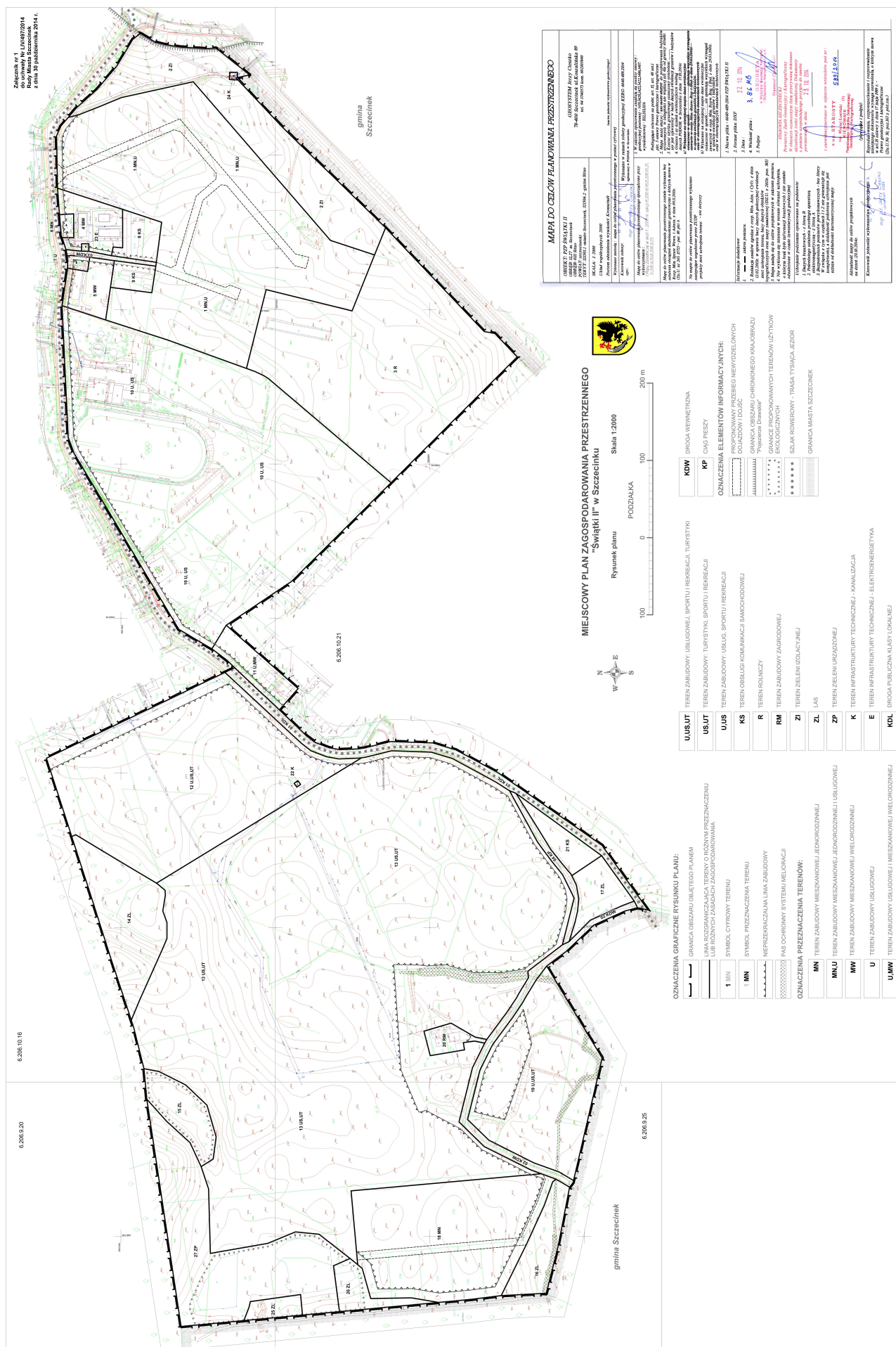
§ 44. W granicach planu traci moc uchwała Nr X/80/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świątki I” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 72, poz. 1335).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Katarzyna Dudź

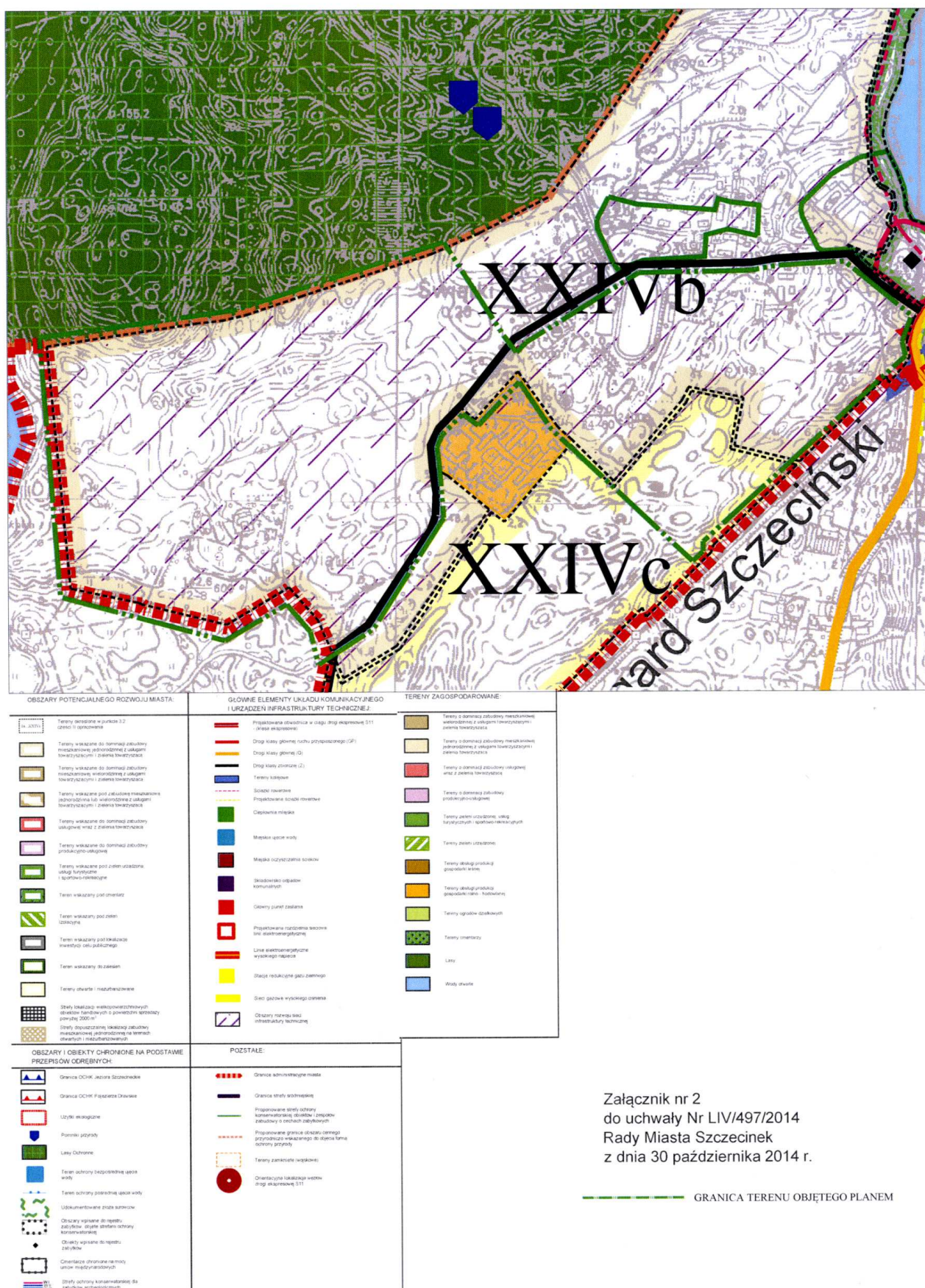


MIASTO SZCZECINEK

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Plansza kierunków zagospodarowania przestrzennego

SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIV/497/2014
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 30 października 2014 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Świątki II" w Szczecinku

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świątki II” w Szczecinku w dniach od 18 września 2014 r. do 8 października 2014 r., w wyznaczonym do 22 października 2014 r. terminie złożono cztery uwagi odnoszące się do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 U,US,UT.

Sposób rozpatrzenia uwag jest zgodny z „Wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr LIV/497/2014
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 30 października 2014 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Świątki II” w Szczecinku

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Szczecinek o sposobie realizacji zapisanych w planie,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn.zm.) Rada Miasta Szczecinek określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn.zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym: modernizację dróg wraz z budową oświetlenia, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	02 KDW	droga wewnętrzna – przebudowa drogi - budowa oświetlenia drogowego
2.	04 KP	ciąg pieszy – budowa ciągu wraz z niezbędnymi sieciami infrastruktury technicznej oraz wyposażeniem technicznym drogi
3.	13 US,UT, 18 MN, 19 U,US,UT, 20 RM	budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2013r., poz. 1232, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, określone w §2, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz.U. z 2012r. poz. 1059, z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe finansowane z budżet miasta ustala się corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) wydatki majątkowe, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Wieloletnia Prognoza Finansowa uchwalana przez Radę Miasta.

§ 5.1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w §2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w §2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz.U. z 2012r. poz. 1059, z późn. zm.).