

UCHWAŁA Nr XII/89/2011

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 27 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Koszalińska-1" w Szczecinku.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. : Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. : Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. : Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 Nr : Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. : Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/526/10 Rady Miasta Szczecinek z dnia 16 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Koszalińska-1" w Szczecinku oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętym uchwałą Nr VIII/64/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 marca 2011 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Koszalińska-1" w Szczecinku o powierzchni 14,406 ha, oznaczoną na rysunku planu w skali 1:1000.
2. Przedmiotem planu są tereny: rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; zabudowy usługowej; obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej; dróg wewnętrznych.
3. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek - stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) 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 - stanowiące załącznik nr 4.
4. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1. 1 określa:
- 1) przeznaczenie terenów;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania środowiska;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
 - 5) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.
5. Na rysunku planu w granicach jego obszaru, elementy planu wymienione w legendzie, ustala się jako obowiązujące. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny. Ustalenia obowiązujące pokazane na rysunku planu doprecyzowują ustalenia części tekstowej.

6. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny:
- 1) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone symbolami 1.U/P, 2.U/P;
 - 2) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone symbolami 3.UC/U/P, 4.UC/U/P;
 - 3) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej - oznaczone symbolem 5.UC/U;
 - 4) drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczonej symbolem 6.KD-L;
 - 5) drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczonej symbolem 7.KD-D;
 - 6) drogi wewnętrznej - oznaczonej symbolem 8.KDW.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, któremu zostało przyporządkowane przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania;
 - 2) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynków ustaloną zgodnie z definicją podaną w obowiązujących przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość mierzoną do najwyższego punktu obiektu od jego najwyższej położonego poziomu przy gruncie;
 - 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 20°, a tak że kopułę i kolebkę, a ponadto dach mansardowy;
 - 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem mniejszym lub równym 20°;
 - 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, w którym może być sytuowany budynek, przy czym mogą przekraczać tę linię takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz jednokondygnacyjny, taras, schody wejściowe wraz z ewentualnym zadaszeniem, okap dachu oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
 - 6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną w granicach danej działki budowlanej wyrażoną w procentach określających część całej działki budowlanej;
 - 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie 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, terenowe miejsca postojowe, zieleń oraz infrastrukturę techniczną;
 - 8) terenach zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu przewidujące lokalizację w jego granicach budynków użyteczności publicznej (wg definicji z przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane), z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to zabudowę oraz obiekty i urządzenia, które służą do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców i innych użytkowników;
 - 10) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp działki budowlanej bezpośredni do drogi publicznej wskazanej w tekście planu, bądź pośredni poprzez drogę wewnętrzną. Zapis nie ogranicza dostępu działki do drogi publicznej w oparciu o dojazd i dojście lub ustanowioną służebność;
 - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu przez Radę Miasta Szczecinek.

ROZDZIAŁ II

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach o przeznaczeniu dopuszczających dodatkowo kategorię przeznaczenia, na działce budowlanej możliwe jest realizowanie wskazanych w ustaleniach szczegółowych kategorii przeznaczenia w dowolnych proporcjach, w tym tylko jednej z nich, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) na terenach, w których przewiduje się lub dopuszcza lokalizację budynków, część każdego budynku zgodnego z przeznaczeniem określonym dla danego terenu (z wyjątkiem budynku gospodarczego lub garażu) można przeznaczyć na 1 lokal mieszkalny, z ograniczeniem jego powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 3) nie ogranicza się kolorystyki obiektów;
- 4) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe (powierzchnia prześwitu min 30% liczona dla dowolnego metra kwadratowego elewacji ogrodzenia) do wysokości 2,2 m, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 5) wprowadza się pojęcie działki minimalnej oznaczającej działkę budowlaną o wskazanej w planie minimalnej powierzchni. Pojęcie działki minimalnej nie odnosi się do działek budowlanych wydzielonych przed dniem wejścia planu w życie, a ponadto nie odnosi się do działek drogowych, dojazdów i dojeżdż oraz działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 6) części działek położone w obrębie różnych terenów, traktuje się w świetle ustaleń niniejszego planu jak oddzielne działki podlegające ustaleniom szczegółowym odpowiedniego terenu;
- 7) maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, ustala się na 25 metrów (ograniczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (zakaz nie dotyczy wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa oraz realizacji inwestycji celu publicznego);
- 2) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na której jest wytwarzane;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 4) dla wszystkich przedsięwzięć wprowadza się nakaz zachowania standardów środowiskowych zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska.

§ 5. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów :

1. Budynki tymczasowe podlegają zapisom planu w tym sam zakresie, co pozostałe budynki.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów określa się w ustaleniach szczegółowych.
3. Dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń szczegółowych, w zasięgu określonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem zapisów ustawy o drogach publicznych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości:

Na terenie objętym planem miejscowym nie przewiduje się procedury scalenia i podziału nieruchomości.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Podstawowe zasady kształtowania układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować w granicach terenów, w ramach których nałożono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych;
 - b) nakazy w zakresie ilości stanowisk postojowych obowiązujące w danym terenie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - c) stanowiska postojowe należy zapewnić w formie terenowych miejsc postojowych lub garaży stanowiących samodzielny obiekt budowlany lub część budynku o innym przeznaczeniu, pod warunkiem braku sprzeczności z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.
- 2) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb komunikacji publicznej obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym zapewniają: droga publiczna klasy drogi lokalnej oznaczona KD-L, drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem KD-D;
 - b) wskazany w ppkt. c układ komunikacyjny obszaru objętego planem, włączony jest bezpośrednio lub pośrednio w układ dróg krajowych (ul. Koszalińska będąca odcinkiem drogi krajowej nr 11);
 - c) planowana budowa obwodnicy miasta Szczecinka w ciągu drogi krajowej w ramach węzła „Północ”, zakłada przeniesienie włączenia układu komunikacyjnego obszaru planu do układu drogowego projektowanej obwodnicy w rejonie skrzyżowania drogi 6.KD-L i 7.KD-D, co nie zmieni ustaleń szczegółowych planu (40 metrowa strefa zakazu lokalizowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi ekspresowej – poza granicą obszaru objętego planem).
- 3) układ komunikacji kołowej i pieszej mogą uzupełniać dodatkowe dojazdy i dojścia.
2. W granicach linii rozgraniczających dróg publicznych mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, a ponadto inne na zasadach określonych w § 5 ust. 4.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych 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 niniejszym planie miejscowym;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej w przypadku wystąpienia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem działek budowlanych;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego niniejszym planem miejscowym za pomocą zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
 - b) dopuszcza się lokalizację projektowanych urządzeń kanalizacji sanitarnej na każdym terenie, o ile realizacja tych urządzeń nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym,
 - c) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami, do kanalizacji deszczowej,

- d) odprowadzenie pozostałych wód opadowych z dachów i utwardzeń - do sieci kanalizacji deszczowej bez oczyszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym do czasu realizacji sieci deszczowej dopuszcza się alternatywne rozwiązania tymczasowe zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowa infrastruktury wodociągowej - w oparciu o sieć wodociągową i przyłącza doprowadzające wodę z ujęcia miejskiego,
 - b) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanych urządzeń wodociągowych (z zastrzeżeniem pkt. b) na każdym terenie, o ile realizacja tych urządzeń nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym;
- 7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV,
 - b) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne (nie dotyczy przebudowy istniejących linii i linii wysokiego napięcia),
 - c) bez względu na określone w planie przeznaczenie terenu, dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej. Wydzielenie działki dla stacji transformatorowej wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej umożliwiającego prawidłową eksploatację;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną z kotłowni gazowych dopuszcza się : miejską sieć ciepłą, ogrzewanie elektryczne lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, itp. a także stosowanie wysokosprawnych kotłów na paliwa stałe lub płynne stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów,
 - b) kierunki rozbudowy sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa - istnieją techniczne możliwości dostarczania paliwa gazowego (przebiegający w pobliżu obszaru planu gazociąg średniego ciśnienia 110 PE);
- 9) telekomunikacja - ustala budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej według potrzeb;
- 10) gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi lokalnie oraz przepisami odrębnymi.
- 11) drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni oraz odpowiednie zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, należy zapewnić dla obiektów budowlanych wyszczególnionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 9. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów:
Dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu.

ROZDZIAŁ III

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

- § 10.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U/P o powierzchni 0,744 ha.
- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z uzupełniającą zabudową gospodarczą i garażową;
 - 2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zespólona;
 - 2) działka minimalna - 0,2 ha;
 - 3) wysokość zabudowy - do 10 m, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m;
 - 4) geometria dachów - dachy płaskie lub strome, kierunek kalenicy dowolny;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne – 6 m od linii rozgraniczającej terenu 7.KD-D;
 - 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: teren dostępny z drogi 7.KD-D;
 - 2) parkowanie pojazdów – należy zapewnić dla każdej działki budowlanej w zależności od sytuowanej na niej zabudowy: w przypadku zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 75 m²

pow. użytkowej, dla pozostałych funkcji - 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych, dodatkowo niezależnie od funkcji - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej;

4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U/P o powierzchni 3,732 ha.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z uzupełniającą zabudową gospodarczą i garażową;
2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zespolona;
 - 2) działka minimalna - 0,12 ha;
 - 3) wysokość zabudowy - do 10 m, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m;
 - 4) geometria dachów – strome do 35°, kierunek kalenicy równoległy do granicy działki budowlanej z granicą terenu 7.KD-D, z tolerancją do 5°, dla budynków o pow. zabudowy powyżej 1000 m² dopuszcza się dachy płaskie;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne – 6 m linii rozgraniczającej terenu 7.KD-D;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: teren dostępny z drogi 7.KD-D;
 - 2) parkowanie pojazdów – należy zapewnić dla każdej działki budowlanej w zależności od sytuowanej na niej zabudowy: w przypadku zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 75 m² pow. użytkowej, w przypadku obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. sprzedaży, dla pozostałych funkcji - 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych, dodatkowo niezależnie od funkcji - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej, z dodatkowym wymogiem dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych – liczba miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych nie mniej niż 5% wymaganych na działce budowlanej miejsc postojowych nieprzeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (w zaokrągleniu do najbliższej liczby naturalnej);
4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.UC/U/P o powierzchni 1,957 ha.

1. Przeznaczenie – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z uzupełniającą zabudową gospodarczą i garażową;
2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zespolona;
 - 2) działka minimalna - 0,9 ha;
 - 3) wysokość zabudowy - do 15 m, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m;
 - 4) geometria dachów – dachy płaskie lub strome, kierunek kalenicy dowolny;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne – 6 m od linii rozgraniczającej terenu 7.KD-D i 8.KDW;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: teren dostępny z drogi 7.KD-D lub pośrednio przez 8.KDW;
 - 2) parkowanie pojazdów – należy zapewnić dla każdej działki budowlanej w zależności od sytuowanej na niej zabudowy: w przypadku zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 75 m² pow. użytkowej, w przypadku obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. sprzedaży, dla pozostałych funkcji - 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych, dodatkowo niezależnie od funkcji - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej, z dodatkowym wymogiem dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych – liczba miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych nie mniej niż 5% wymaganych na działce budowlanej miejsc postojowych nieprzeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (w zaokrągleniu do najbliższej liczby naturalnej);
4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.UC/U/P o powierzchni 2,324 ha.

1. Przeznaczenie – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z uzupełniającą zabudową gospodarczą i garażową;
2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zespólna;
 - 2) działka minimalna - 0,9 ha;
 - 3) wysokość zabudowy - do 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m;
 - 4) geometria dachów – dachy płaskie lub strome, kierunek kalenicy dowolny;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne – 6 m od linii rozgraniczającej terenu 7.KD-D i 8.KDW, a ponadto 6 m od granicy obszaru objętego planem (na odcinku wskazanym na rysunku planu);
 - 8) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w strefie do 25 metra od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11 – strefa zakazu zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: teren dostępny z drogi 7.KD-D lub pośrednio przez 8.KDW;
 - 2) parkowanie pojazdów – należy zapewnić dla każdej działki budowlanej w zależności od sytuacji na niej zabudowy: w przypadku zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 75 m² pow. użytkowej, w przypadku obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. sprzedaży, dla pozostałych funkcji - 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych, dodatkowo niezależnie od funkcji - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej, z dodatkowym wymogiem dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych – liczba miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych nie mniej niż 5% wymaganych na działce budowlanej miejsc postojowych nieprzeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (w zaokrągleniu do najbliższej liczby naturalnej);
4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.UC/U o powierzchni 3,499 ha.

1. Przeznaczenie – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zespólna;
 - 2) działka minimalna - 0,9 ha;
 - 3) wysokość zabudowy - do 12 m;
 - 4) geometria dachów - dachy płaskie lub strome, kierunek kalenicy dowolny;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 7) w odległości mniejszej niż 15 metrów od linii elektroenergetycznej 110 kV, zagospodarowanie terenu należy uzależnić od nieprzekroczenia dopuszczalnego poziomu pola elektromagnetycznego i pozostałych ograniczeń wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska;
 - 8) linie zabudowy nieprzekraczalne – 6 m od linii rozgraniczającej terenu 6.KD-L, 7.KD-D, a ponadto 6 m od granicy obszaru objętego planem (na odcinku wskazanym na rysunku planu);
 - 9) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w strefie do 25 metra od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11 – strefa zakazu zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: teren dostępny z dróg 6.KD-L, 7.KD-D;
 - 2) parkowanie pojazdów – należy zapewnić dla każdej działki budowlanej w zależności od sytuacji na niej zabudowy: w przypadku zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 75 m² pow. użytkowej, w przypadku obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. sprzedaży, dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych - liczba miejsc nie mniej niż 5% wymaganych na działce budowlanej miejsc postojowych nieprzeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (w zaokrągleniu do najbliższej liczby naturalnej);
4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KD-L o powierzchni 0,420 ha.

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) droga jednojezdniowa, dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KD-D o powierzchni 1,489 ha.

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej
2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) droga jednojezdniowa, dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – nie mniejsza niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.KDW o powierzchni 0,242 ha.

1. Przeznaczenie - droga wewnętrzna.
2. Zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) droga jednojezdniowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – nie mniejsza niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Tereny wymagające zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar określony w § 1 ust. 1 uchwały, jest położony w całości 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. Gruntów leśnych na obszarze zmiany planu nie ma.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 20. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecinek.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Mirośław Waclawski

OBJEKT: m. Szczecinek obr. 4-45 - PZP str. Koszalińska
gmina: Szczecinek
powiat: szczecinecki
województwo: zachodniopomorskie

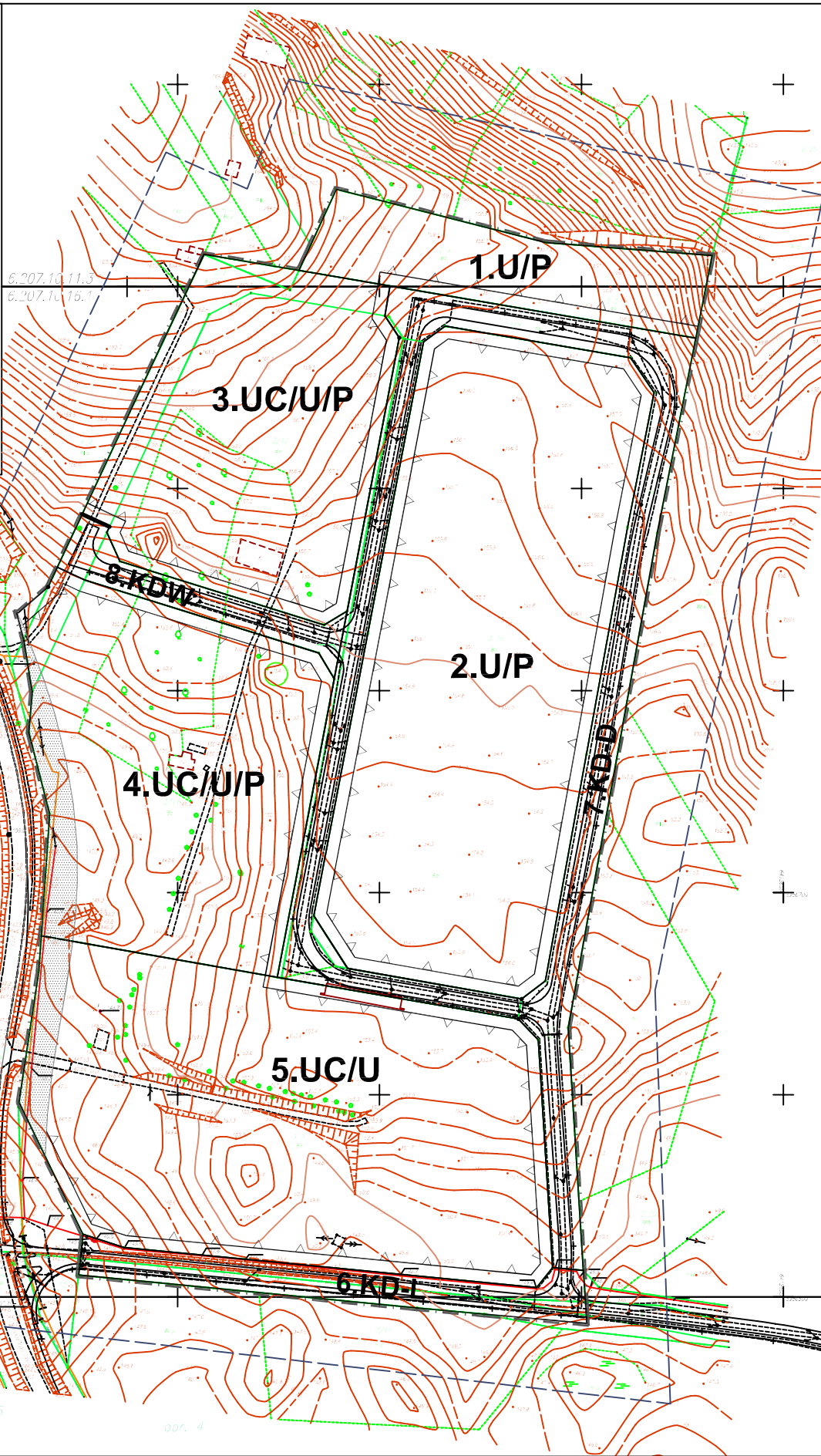
SKALA: 1:500
data wydania: 2010
Region: dolnośląski

Wydano w ramach roboty geodezyjnej KIRGO 010-502/2010

PRZEWODNICZĄCA ZESPÓŁU UZASADNIANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
mgr inż. H. Wójcik
13.05.2011

PODIENSIKATOR W WYDZIALE
mgr inż. Tomasz Dworakowski
16.05.2011
2.49 M/S

PODIENSIKATOR W WYDZIALE
mgr inż. Tomasz Dworakowski
18.06.2011



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "KOSZALIŃSKA-1" W SZCZECINKU

- LEGENDA:**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
 - linia zabudowy nieprzekraczalna
 - strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej

- U/P** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- UC/U/P** TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- UC/U** TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KD-L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KD-W** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOSZALIŃSKA-1" W SZCZECINKU	
główny projektant planu: mgr inż. arch. Stanisław Dworakowski	nr ZDRU: Z-95
opracowanie zespołu: mgr. Halina Wojciszewska-Swirnicka	
członek zespołu: mgr inż. arch. Tomasz Dworakowski	
Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLII/89/2011 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 czerwca 2011 r.	data: VI.2011 skala: 1:1000

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XII/89/2011
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 27 czerwca 2011 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Koszalińska-1” w Szczecinku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r.: Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miasta Szczecinek rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta Szczecinek w sprawie braku uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Koszalińska-1” w Szczecinku, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miasta

Mirosław Waclawski

**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 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r.: Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r.: Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r.: Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r.: Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym: budowę lub modernizację dróg wraz z oświetleniem, 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:

L.p.	Symbole terenów	Przeznaczenie terenu
1	6.KD-L	droga publiczna klasy lokalnej
2	7.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej

§ 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 postępowaniem 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 2008r. Nr 25, poz. 150 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 2006r. Nr 89, poz. 625 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. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe finansowane z budżetu 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 2008r. Nr 123, poz. 858) 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 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miasta

Mirosław Wacławski