

Uchwała Nr
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 2023 roku

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mysia Wyspa” w Szczecinku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/357/2021 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mysia Wyspa” w Szczecinku, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecinek, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 sierpnia 2016 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mysia Wyspa” w Szczecinku, obejmujący obszar o powierzchni 1,63 ha, który stanowi działka ewidencyjna nr 53/1 obręb 0028 i części działki ewidencyjnej nr 1/39 obręb 0011, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem planu są tereny: usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, lasu, zieleni naturalnej, powierzchniowych wód śródlądowych, komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki 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;
- 5) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 5.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) część terenu UT/US, na której dopuszcza się lokalizację pól kempingowych, karawaningowych lub namiotowych.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w ust. 1, na następujące tereny:

- 1) usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US, o powierzchni 1,00 ha;
- 2) lasu, oznaczony symbolem L, o powierzchni 0,01 ha;
- 3) zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 1ZN, 2ZN, o powierzchni odpowiednio: 0,26 ha, 0,03 ha;
- 4) powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, o powierzchni odpowiednio: 0,02 ha, 0,03 ha, 0,001 ha, 0,10 ha;
- 5) komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczony symbolem KR/KOP, o powierzchni 0,17 ha.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 pkt 3 i 4 mają charakter porządkowy.

ROZDZIAŁ 2

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

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

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba, że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące: obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć altan, wiat, obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) wysokość altan lub wiat nie może przekroczyć 10 m.

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii zapewniających obniżenie emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10;

3) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” - obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych, dotyczące między innymi zakazu: wycinki zadrzewień nadwodnych, szuwarów oraz przekształcania linii brzegowej jeziora Trzesiecko.

§ 4. 1. Ustalenia w zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych albo mniejszych od powierzchni danego terenu, w przypadkach przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 2 pkt 2.

2. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
 - a) parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - mniejszej niż określona w tiret pierwsze w przypadkach działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 2 pkt 2,
 - c) wartości kąta zawartego pomiędzy frontem działki a jej boczną granicą, mieszczącej się w przedziale 60° - 120°.

§ 5. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób realizacji;
- 2) obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 2 i § 2 pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z niewymienioną lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez teren KR/KOP oraz dojazdy;

- 2) zapewnienie powiązań obszaru objętego planem z drogami publicznymi położonymi poza obszarem objętym planem - ulicami Żeglarską i Wilczkowską - pośrednio poprzez drogi stanowiące grunty leśne Leśnictwa Janowo;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
- 9) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 11) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu KR/KOP, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 12) na potrzeby nowych budynków usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali usługowych, lub powiększenia istniejących w dniu uchwalenia planu powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni usług;
- 13) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 12, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 100 m²;
- 14) dopuszcza się sytuowanie stanowisk postojowych na potrzeby terenów objętych planem w granicach terenu KR/KOP.

§ 7. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych i tymczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 8. Nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

ROZDZIAŁ 3

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/US**:

- 1) przeznaczenie - usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się podział na nie więcej niż dwie działki budowlane, przy czym powierzchnia każdej z nich nie może być mniejsza niż 0,10 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,02 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usług turystyki, pola kempingowe lub karawaningowe, pola namiotowe, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, plaża,
 - b) dopuszcza się obiekty urządzeń hydrotechnicznych, kładki, pomosty, przystanie, kąpieliska, toalety, hangary dla jednostek pływających, budynki usług gastronomii, obiekty kolei linowej,
 - c) wysokość budynków:
 - do 8 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - do 13 m - w przypadku hangarów dla jednostek pływających,
 - do 3 m - w przypadku budynków infrastruktury technicznej,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch,
 - e) geometria dachów - dowolna,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - do 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - do 30% powierzchni działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 0,25 ha,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,20, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) minimalna intensywność zabudowy - 0,00
 - i) powierzchnia biologicznie czynna:
 - co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 0,25 ha,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) linie zabudowy nieprzekraczalne - rozumiane jako linie wyznaczające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy budynki infrastruktury technicznej oraz takie elementy architektoniczne jak: taras, balkon, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, w tym kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne - zgodnie z rysunkiem planu,

k) dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych, wież widokowych, urządzeń sportowych, obiektów kolei linowej o wysokości do 20 m,

l) pola kempingowe, karawaningowe i namiotowe, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie na części terenu określonej na rysunku planu;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dostęp do dróg publicznych - zgodnie z § 6 pkt 2, pośrednio poprzez teren KR/KOP,

b) należy zapewnić dostęp do dróg publicznych, o których mowa w § 6 pkt 2, dla terenów: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L**:

1) przeznaczenie - teren lasu;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) grunty leśne bez prawa zabudowy,

b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu,

c) zakaz lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej z prowadzeniem gospodarki leśnej;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do dróg publicznych - zgodnie z § 6 pkt 2, pośrednio poprzez tereny: 1ZN, KR/KOP.

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**:

1) przeznaczenie - powierzchniowe wody śródlądowe;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchniowe wody śródlądowe - części jeziora Trzesiecko, obiekty urządzeń hydrotechnicznych, kładki, pomosty, przystanie, kąpieliska, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty kolei linowej,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych, przeznaczonych na cele usług sportu i rekreacji, turystyki, gastronomii oraz hangarów dla jednostek pływających, dla których obowiązuje:

- wysokość zabudowy - do 13 m,

- liczba kondygnacji - do dwóch,

- geometria dachów - dowolna,

- nakaz nieprzekraczania 100 m² łącznej powierzchni, liczonej po obrysie ścian zewnętrznych - w odniesieniu do wszystkich terenów,

- posadowienie na palach lub platformach,

c) kładki i pomosty, o których mowa w lit. a winny być lokalizowane na następujących zasadach:

- maksymalna szerokość - 10 m,

- maksymalna długość - 100 m,

d) dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych, wież widokowych, urządzeń sportowych, obiektów kolei linowej o wysokości do 20 m;

3) obsługa komunikacyjna:

a) dostęp do dróg publicznych - zgodnie z § 6 pkt 2, pośrednio poprzez tereny: UT/US, KR/KOP,

b) dopuszcza się skomunikowanie brzegów jeziora Trzesiecko poprzez system połączeń kolei linowej.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**:

- 1) przeznaczenie - zieleń naturalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna, bez prawa zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdu, służącego skomunikowaniu terenu L,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 80%;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do dróg publicznych - zgodnie z § 6 pkt 2, bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren KR/KOP,
 - b) należy zapewnić dostęp do dróg publicznych, o których mowa w § 6 pkt 2, dla terenu L.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZN**:

- 1) przeznaczenie - zieleń naturalna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym, zieleń izolacyjna, bez prawa zabudowy,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 80%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do dróg publicznych - zgodnie z § 6 pkt 2, bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren KR/KOP.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR/KOP**:

- 1) przeznaczenie - komunikacja drogowa wewnętrzna lub parking;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, w obrębie której dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników; stanowiska postojowe,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) powiązania z terenami komunikacji - zgodnie z § 6 pkt 2,
 - b) należy zapewnić dostęp do dróg publicznych, o których mowa w § 6 pkt 2, dla pozostałych terenów objętych planem.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2 i 3, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXIII/188/2012 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Mysia Wyspa” w Szczecinku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1025).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

/-/ Katarzyna Dudź