

**UCHWAŁA NR IV/27/11
RADY GMINY SZYDŁOWO**

z dnia 10 lutego 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo obręb Dolaszewo
działki o numerach geodezyjnych 187/5, 187/6.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/194/09 Rady Gminy Szydłowo z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, przyjętego uchwałą nr XIX/5/01 Rady Gminy Szydłowo z dnia 20 lutego 2001r i zmienionego uchwałą Nr XLVI/325/10 z dnia 28 października 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, obręb Dolaszewo działki o numerach geodezyjnych 187/5, 187/6 o łącznej powierzchni 1 ha.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1)rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2)rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, stanowiące załącznik nr 2,
- 3)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan miejscowy określa:

- 1)przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6)zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7)zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1)granica obszaru objętego planem,
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
- 3)symbol poszczególnych terenów funkcjonalnych,
- 4)nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania zabudowy. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy; dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy - do 1,0 m, balkonów - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. W przyziemiu dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do

garaży. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie;

- 2)powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą.
- 3)ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie którego ażurowa część stanowi co najmniej 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.1. W planie wydziela się następujące teren funkcjonalny, oznaczony symbolem **MN** – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1)na terenach MN od strony dróg dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, do wysokości 1,60 m;
- 2)wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3)dopuszcza się lokalizację garaży bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

3. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1)przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2)dopuszcza się łączenie działek na terenach projektowanych z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego

§ 5. Teren oznaczony symbolem **MN**

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1)przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2)dopuszcza się lokalizację lokali usługowych nie przekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 3)dopuszcza się obiekty gospodarcze, garaże wbudowane lub wolnostojące.

2. Ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1)maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;
- 2)maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu, nie więcej niż 9,0 m do kalenicy;
- 3)dopuszcza się zastosowanie ścian kolankowych w drugiej kondygnacji budynków;
- 4)budynki mieszkalne kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° ;
- 5)pozostałe obiekty gospodarcze kryte dachami dowolnymi;
- 6)nieprzekraczalne linie dla zabudowy określone są na rysunku planu.

3. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1)dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 600 m² ;
- 2)minimalna szerokość frontu działki 8 m;
- 3)kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 84°-96° .

4. Ustalenia z zakresu środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1)minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2)wprowadzić zielen zimozieloną,
- 3)w oparciu o rozdział 4 uchwały.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi. nr 181 poza granicami planu,
- 2) zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na każdej wydzielonej działce,
- 3) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej posesji.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - zaopatrzenie sieci infrastruktury technicznej w oparciu o § 9 ust 2.

Rozdział 4.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 6. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, dla podstawowej funkcji terenu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie umocnień wzdłuż ciągów komunikacyjnych zabezpieczających przed uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej zapewnić zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

§ 7. Na terenie objętym planem, nie występują zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską.

§ 8. Teren objęty planem:

- 1) nie wymaga scalenia i podziału,
- 2) leży na obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego,
- 3) nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 5.

Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi (przylega do obszaru planu) o nr geodezyjnym 181 zapewniającej dostęp do drogi publicznej nr 179;
- 2) powiązania obszaru objętego planem z istniejącym układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewnić będzie istniejąca droga o nr 181,

2. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej poprzez istniejącą sieć wodociągową w drodze nr 179;
- b) system wodociągowy należy realizować:

- z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
- z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

2) odprowadzanie:

- a) ścieków odbywać się będzie poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej z istniejącej sieci w drodze nr 179 lub z sieci w drodze nr 181;
- b) wód opadowych i roztopowych z dachów na obszar własnej działki bez naruszenia interesu osób trzecich.

- 3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem zastosowania ekologicznych czynników grzewczych, takich jak np: olej, gaz, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - takie jak np: kolektory słoneczne;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 5) obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych;
- 6) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki. Zagospodarowanie odpadów winno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

3. W zakresie prowadzenia i użytkowania ciągów infrastruktury:

- 1) nowe sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne;
- 2) do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej użytkownik jest zobowiązany zapewnić dostęp lub przebudować kolizyjne odcinki;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę podziemnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę parametrów, przekrojów i przebiegów;

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§ 10. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zezwala się na dotychczasowe użytkowanie.

§ 11. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze, o łącznej powierzchni 1 ha, w tym :

- a) RIV a o powierzchni 0,51 ha,
- b) RV a o powierzchni 0,49 ha.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 187/5, 187/6 położonej w obrębie Dolaszewo – gmina Szydłowo

Procedura planistyczna niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wszczęta na podstawie uchwały Nr XXXI/194/09 Rady Gminy Szydłowo z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęta uchwała jest następstwem wniosku właściciela terenu, który zamierza zmienić układ funkcjonalny terenu.

Zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z póź. zm.) plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, przyjętego uchwałą nr XL VI Rady Gminy Szydłowo z dnia 20 lutego 2001r. oraz zmienionego uchwałą Nr XLVI/325/10 z dnia 28 października 2010r.

W oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy art. 39, art. 46 pkt 1, art. 55 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach której:

- 1) ogłoszono w lokalnej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określono formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. W wyznaczonym do składania wniosków terminie nie wpłynęły żadne wnioski od społeczeństwa.
- 2) ogłoszono w lokalnej prasie, przez obwieszczenie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, organizując w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podczas dyskusji publicznej oraz we wskazanym terminie na składanie uwag, nie wpłynęła żadna uwaga, zarówno do projektu planu jak i do prognozy oddziaływania na środowisko.
- 3) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Poznaniu oraz z PIPS w Pile.
- 4) w wyniku procedury opiniodawczej:
 - a) PPIS w Pile wydał opinię pozytywną bez zastrzeżeń,
 - b) RDOŚ W Poznaniu wydał opinię pozytywną wskazując na konieczność uzupełnienia prognozy i projektu planu zgodnie przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 5) ze względu istniejące uwarunkowania środowiskowo-przestrzenne w opracowaniu wykorzystując ustalenia prognozy, zwrócono uwagę na utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska poprzez:
 - a) uwzględnianie potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem i wibracjami,
 - b) zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
 - c) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzeniem ścieków, gospodarki odpadami, systemem transportu i komunikacji oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
 - d) racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, w tym racjonalne gospodarowanie gruntami.

Projekt został opracowany w jednym wariantcie, dlatego nie dokonywano wyboru spośród rozwiązań alternatywnych.

- 6) ze względu na przedmiot oraz położenie obszaru opracowania, nie możemy mówić o transgranicznym oddziaływaniu. W związku z powyższym postępowanie dotyczące oddziaływania transgranicznego nie było przeprowadzone.
- 7) monitoring skutków realizacji postanowień powinien uwzględniać cały zakres procesów, zjawisk i prognoz, które stanowią podstawę dla podejmowania decyzji planistycznych i strategicznych. Następować będzie on na bieżąco w trakcie procesu decyzyjnego w odniesieniu do obowiązujących norm i przepisów. Sposób taki zapewni stałe monitorowanie kierunków wykorzystania terenu, co będzie

stanowiło istotny czynnik oceny wpływu przekształceń przestrzeni zagospodarowanej, przeprowadzenia dla przyjętych programów analiz skutków realizacji ich ustaleń w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami wskazanymi w informacji o metodach i częstotliwości przeprowadzania analizy realizacji postanowień programu - zgodnie z art. 44 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Podkreślić należy, że na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 187/5, 187/6 położonej w obrębie Dolaszewo oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zapewniony był udział społeczeństwa zgodnie art. 42 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/27/11

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 10 lutego 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/27/11

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 10 lutego 2011 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/27/11

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 10 lutego 2011 r.

Zalacznik3.doc

Załącznik Nr 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/27/11

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 10 lutego 2011 r.

Zalacznik4.doc

Załącznik Nr 4