

**UCHWAŁA NR IV/28/11
RADY GMINY SZYDŁOWO**

z dnia 10 lutego 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo - Szydłowo,
osiedle budownictwa jednorodzinnego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, Dz. U. z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz 420, Nr 157, poz.1241, Dz.U. z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Dz. U. Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz.880, Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413, dz. u. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043)

Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo – Szydłowo, osiedle budownictwa jednorodzinnego zwany dalej planem.

2. Granice uchwalenia planu obejmujące działki nr 30/4, 30/6, 30/7 i 30/8 oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1)rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2)stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo – Szydłowo, osiedle budownictwa jednorodzinnego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo – Szydłowo, osiedle budownictwa jednorodzinnego, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Na potrzeby niniejszej uchwały pod pojęciem:

- 1)zasad podziału na działki budowlane rozumie się podział wg linii oznaczonych na rysunku z dopuszczonym łączeniem wg oznaczeń na rysunku oraz tolerancją równoległego przesunięcia tych linii o +3,00 m,
- 2)obowiązujących linii zabudowy budynków mieszkalnych rozumie się linie na których posadowiona winna być przeważająca część ściany frontowej i poza którą mogą być sytuowane takie elementy budynku jak: partia wejściowa z ewentualnymi schodami, wykusze, ryzality, ściany wjazdowe garaży przybudowanych, lecz na odległość nie większą niż 2,00 m od tej linii,
- 3)maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy rozumie się linie dotyczące budynków, poza którymi to liniami nie mogą znajdować się żadne elementy budynku,
- 4)obowiązującego kierunku dominującej kalenicy rozumie się kierunek kalenicy głównych połączeń dachu wyróżniającej się wizualnie poprzez najwyższe położenie lub największą długość,
- 5)strefy pomiędzy liniami maksymalnej podstawowej odległości lokalizacji obiektów budowlanych rozumie się strefę powstałą w wyniku obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących sieci gazowych, w której lokalizacja obiektów budowlanych wymaga szczegółowych uzgodnień z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu lub jego prawnym następcą,
- 6)zabudowy jednorodzinnej rozumie się zabudowę działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami garażowymi, gospodarczymi.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem,
 1. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zgodne z ewidencją gruntów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu nie występujące w ewidencji gruntów,
- 3) zasady podziału na działki budowlane,
- 4) obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych,
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy budynków mieszkalnych,
- 6) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy,
- 7) dopuszczone łączenie dwóch kolejnych działek,
- 8) strefy obowiązkowych nasadzeń zieleni szpalerowej,
- 9) strefa pomiędzy liniami maksymalnej podstawowej odległości lokalizacji obiektów budowlanych (od osi gazociągu w/c DN 350),

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – **MN**,
- 2) tereny drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – **Kw**,
- 3) teren przepompowni, oznaczenie na rysunku – **K**,
- 4) tereny zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury, oznaczenie na rysunku – **Z/E**,

2. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu a odmiennych ustaleniach wprowadza się poza symbolem literowy indeks liczbowy.

§ 7. 1. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tereny, dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – MN, są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, lecz jedynie tych, które służą wspomaganium funkcji przewidzianych ustaleniami planu.

§ 9. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej (**MN**), o których mowa w §6 pkt 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

A. dla terenów oznaczonych **MN1** :

- 1) dla całego terenu:
 - a) sumaryczna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,

- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25 % powierzchni działki,
- c) ustala się obowiązek zachowania dostępności do terenu nad przebiegającym tłocznym kolektorem sanitarnym \varnothing 160 w pasie uzgodnionym z zarządcą tego kolektora,
- d) zjazdy indywidualne na działki wyłącznie z drogi wewnętrznej (Kw),

2) dla budynków jednorodzinnych:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji i dopuszczeniem podpiwniczenia budynku,
- b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° ,
- c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 1,00 m,
- d) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,70 m nad poziom terenu,

3) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji,
- b) na budynku obowiązuje dach skośny jedno-, dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30° ,
- c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,8 m,
- d) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,

B. dla terenów oznaczonych MN 2 :

1) dla całego terenu:

- a) sumaryczna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25% powierzchni działki,
- c) ustala się obowiązek zachowania dostępności do terenu nad przebiegającym gazociągiem w/c \varnothing 350 w pasie uzgodnionym z zarządcą tego gazociągu,

2) dla budynków jednorodzinnych:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji i dopuszczeniem podpiwniczenia budynku,
- b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° ,
- c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 1,00 m,
- d) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,70 m nad poziom terenu,

3) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji,
- b) na budynku obowiązuje dach skośny jedno-, dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30° ,
- c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,8 m,
- d) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,

C. dla terenów oznaczonych MN 3 :

1. dla całego terenu:

- a) sumaryczna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 15% powierzchni działki,

2. dla budynków jednorodzinnych:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji i dopuszczeniem podpiwniczenia budynku,

- b) na budynku obowiązuje dach skośny, co najmniej dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° ,
- c) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch kolejnych działek w miejscach określonych na rysunku z obowiązkiem zachowania pozostałych ustaleń dotyczących terenu MN 3,
- d) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 1,00 m,
- e) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,70 m nad poziom terenu,

3. dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego wykorzystania poddasza jako drugiej kondygnacji,
- b) na budynku obowiązuje dach skośny jedno-, dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachu nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30° ,
- c) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości nie większej niż 0,8 m,
- d) wysokość posadzki parteru nie większa niż 0,3 m nad poziom terenu,

§ 10. Dla terenu drogi wewnętrznej (**Kw**), o którym mowa w §6 pkt 2 ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,00 m,
- b) 2 pasy ruchu po minimum 2,50 m,
- c) w związku z brakiem połączenia z drogą wojewódzką nr 179 Rusinowo-Piła ustala się lokalizację placu do zawracania od strony drogi wojewódzkiej,
- d) pas drogowy stanowi również przestrzeń do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

§ 11. Dla terenu przepompowni ścieków (**K**), o którym mowa w §6 pkt 3 ustala się:

- poza przepompownią ścieków dopuszcza się na terenie lokalizowanie elementów infrastruktury innych branż pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

§ 12. Dla terenów zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury (**Z/E**), o których mowa w §6 pkt 4 ustala się:

- dopuszcza się wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury na podstawie projektu podziału wykonanego w oparciu o udokumentowane potrzeby techniczne i technologiczne.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1)ustalenie docelowego zbiorowego zaopatrzenia w wodę i systemowego odbioru ścieków bytowych,
- 2)lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tylko określonych w niniejszej uchwale;
- 3)ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej przed hałasem,
- 4)ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej.

§ 14. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

§ 15. Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem obejmuje drogę wewnętrzną (**Kw**), która obsługuje zjazdy indywidualne wszystkich działek budowlanych znajdujących się w granicach uchwalenia planu.

§ 16. Obszar objęty planem wymaga docelowego systemowego zaopatrzenia w wodę i systemowego odprowadzenia ścieków bytowych.

§ 17. Do czasu pełnego uzbrojenia tego rejonu, z uwagi na charakter zabudowy ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) energia elektryczna – z istniejącego systemu na warunkach dostawcy,
- b) woda - z indywidualnych ujęć wody realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- c) ścieki bytowe odprowadzane do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z okresowym opróżnianiem i wywożeniem na oczyszczalnię ścieków przystosowaną do przyjmowania ścieków dowożonych lub do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków realizowanych w oparciu o przepisy odrębne,
- d) wody opadowe i roztopowe – zagospodarowywane z wykorzystaniem retencji powierzchniowej,
- e) odpady bytowe gromadzone w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowane podmioty,
- f) gospodarowanie innymi odpadami, powstającymi na obszarze objętym planem, w tym również przemieszczenie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów i postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla gminy Szydłowo, z zastosowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie,
- g) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska, spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy powiat pilski,

§ 18. W związku z ustaleniami §17 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 19. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

§ 21. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIX/6/01 Rady Gminy Szydłowo w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo na terenie wsi Szydłowo, na obszarze objętym niniejszym planem.

§ 22. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

Procedura planistyczna niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wszczęta na podstawie uchwały Nr XIV/77/07 Rady Gminy Szydłowo z dnia 9 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty niniejszą uchwałą objęty jest obowiązującym planem 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 ze zmianami) plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, przyjętym uchwałą nr XLVI/325/10 Rady Gminy Szydłowo 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:

- a) 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,
- b) ogłoszono w lokalnej prasie, przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu 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,
- c) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Poznaniu oraz z PPIS w Pile,
- d) w wyniku procedury opiniodawczej:
 - PPIS w Pile wydał postanowienie uzgadniające pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - RDOŚ W Poznaniu wydał opinię negatywną.

Podkreślić należy, że na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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/28/11
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 10 lutego 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/28/11
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 10 lutego 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/28/11
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 10 lutego 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik Nr 3