

**UCHWAŁA NR VII/56/11
RADY GMINY SZYDŁOWO**

z dnia 22 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo na obszarze wsi
Stara Łubianka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717 ze zmianami), Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo na obszarze wsi Stara Łubianka, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1)rysunek planu, o którym mowa w ust.2, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2)stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze 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 na obszarze wsi Stara Łubianka, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1)obiekty i tereny chronione wymagające ustalenia zasad ochrony, dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego,
- 2)obiekty i tereny podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3)obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4)tereny, które mogą być objęte scaleniem i ponownym podziałem nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Teren objęty planem znajduje się w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych dla dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów i nie występujące w ewidencji gruntów,
- 2)maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
- 3)obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej,
- 4)obowiązujący kierunek kalenicy,
- 5)pas podziemnej infrastruktury technicznej,
- 6)zasada podziału geodezyjnego.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i projektowanej; oznaczenie na rysunku – **MN** ,
- 2)teren komunikacji – droga wewnętrzna; oznaczenie na rysunku – **KDW** .

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 5. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.

§ 6. Dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o którym mowa w §4 ust.1 pkt 1, ustala się następujące warunki przekształceń oraz zabudowy i zagospodarowania:

1)tereny – 1MN – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- b) zakaz nadbudowy budynków II-kondygnacyjnych z istniejącym poddaszem użytkowym (II kondygnacja); zakaz stosowania stropodachów płaskich w rozbudowie i nadbudowie oraz przy przebudowie poddaszy w istniejących budynkach; nachylenie połaci $30^{\circ}\pm 50^{\circ}$;
- c) prawo realizacji na działce budowlanej jednego budynku gospodarczo – garażowego; budynek I kondygnacyjny, dach wysoki, bez poddasza użytkowego, przynajmniej dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych $15^{\circ}\pm 50^{\circ}$; powierzchnia zabudowy nie większa niż $100m^2$, z zastrzeżeniem pkt e;
- d) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach pełnych np. zieleń, błękit, fiolet;
- e) wskaźnik zabudowy nie większy niż 40% – wskaźnik zabudowy wyznacza stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% – wskaźnik wyznacza stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu;
- g) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i na ciągłej podmurówce, z wyłączeniem osłon śmietnikowych;
- h) obowiązek zapewnienia dostępu do wyznaczonego pasa podziemnej infrastruktury technicznej o szer. 2,50m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku, dla którego ustala się zakaz zabudowy oraz nasadzeń trwałej zieleni (drzewa i krzewy);

2)teren – 2MN – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) prawo realizacji jednego wolnostojącego budynku jednorodzinnego, na każdej wyodrębnionej działce budowlanej; budynek do II kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), poziom parteru do 0,5m i wysokości kalenicy do 10,00m powyżej poziomu terenu – wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu przy najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej położonej krawędzi jego dachu; dach symetryczny przynajmniej dwuspadowy o nachyleniu połaci $30^{\circ}\pm 50^{\circ}$ i kierunku głównej kalenicy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- b) prawo realizacji na działce budowlanej jednego budynku gospodarczo – garażowego; budynek I kondygnacyjny, dach wysoki, bez poddasza użytkowego, przynajmniej dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych (kąt nachylenia $15^{\circ}\pm 50^{\circ}$), poziom parteru do 0,5m i wysokości kalenicy do 8,00m powyżej poziomu terenu, powierzchnia zabudowy nie większa niż $100m^2$, z zastrzeżeniem pkt d;
- c) obowiązek stosowania:
 - niewyróżniającej się kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem oraz pokryciem dachowym,
 - pokryć dachowych w kolorze ceglonym;
- d) wskaźnik zabudowy nie większy niż 40% – wskaźnik zabudowy wyznacza stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% – wskaźnik wyznacza stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu;
- f) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i na ciągłej podmurówce, z wyłączeniem osłon śmietnikowych;
- g) dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW, z wyłączeniem działek przylegających do drogi gminnej – ul. Górna;
- h) obowiązek zapewnienia dostępu do wyznaczonego pasa podziemnej infrastruktury technicznej o szer. 2,5m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku, dla którego ustala się zakaz zabudowy oraz nasadzeń trwałej zieleni (drzewa i krzewy).

§ 7. Wyznaczony teren drogi wewnętrznej KDW, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 2, (wyprowadzony z istniejącej drogi gminnej, działki nr ewid. 141/1) o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających, może stanowić przestrzeń do realizacji sieci uzbrojenia terenu.

§ 8. Dla terenu objętego planem zapewnione jest powiązanie zewnętrzne z istniejącymi drogami gminnymi (ul. Górna i Dolna) oraz drogą powiatową (1208P).

§ 9. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki służące wyznaczaniu ilości miejsc dla parkowania samochodów osobowych: dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – min. 1 miejsce postojowe w granicach działki / 1 mieszkanie,

§ 10. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1)zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, podłączonej do systemu wodociągowego wsi,
- 2)zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
- 3)zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw : gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności,
- 4)odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanej sieci kanałów sanitarnych,
- 5)odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe z wykorzystaniem retencji gruntowej (teren zabudowy w rejonie ul. Dolnej i Górnej nie jest objęty systemem usuwania wód opadowych i roztopowych),
- 6)zagospodarowanie odpadów w sposób selektywny w wyznaczonych miejscach, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz stosownie do przepisów odrębnych w tym zakresie,
- 7)obsługa telekomunikacyjna – poprzez istniejący, rozbudowywany system łączności telefonicznej.

2. W związku z ustaleniami ust. 1 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 11. 1. Tereny, o których mowa w §4 ust.1 pkt1 są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla których w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

2. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1)techniczne uzbrojenie terenu: zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku,
- 2)komunalny system odbioru odpadów,
- 3)zachowanie zieleni naturalnej,
- 4)zakaz lokalizacji instalacji bazowych sieci telefonii komórkowej.

§ 12. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarze objętym planem, ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, które należy uzyskać przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłowo.

§ 15. 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 XXXVII/248/09 Rady Gminy Szydłowo z dnia 30 listopada 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 ze zmianami) plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, przyjętą 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:

- 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,
- 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,
- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Poznaniu oraz z PPIS w Pile,
- w wyniku procedury opiniodawczej:
 - PPIS w Pile wydał postanowienie uzgadniające pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - RDOŚ W Poznaniu wydał opinię pozytywną.

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 VII/56/11

Rady Gminy Szydłowo

z dnia 22 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek Planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/56/11
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 22 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Stara Łubianka obejmuje tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Teren znajduje się w obszarze wskazanym w studium pod zabudowę w granicach zlewni grawitacyjnej. Ustalenia niniejszego planu zachowują kierunek rozwoju wsi Stara Łubianka zgodny ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo. Wobec powyższego Rada Gminy Szydłowo stwierdza zgodność przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/56/11
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 22 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Szydłowo stwierdza, że podczas dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w terminie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu. Wobec powyższego, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu jest bezprzedmiotowe.