



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 26 stycznia 2017 r.

Poz. 448

UCHWAŁA NR XXXIV/362/2016 RADY GMINY SZCZECINEK

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Stare Wierzchowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/69/2011 Rady Gminy Szczecinek z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczecinek Nr XXIII/236/2016 z dnia 31 marca 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Stare Wierzchowo, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 1,49 ha oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) od nr 1 do nr 2 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek opracowany w skali 1:1000;
- 2) nr 3 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla terenu objętego planem;
- 3) nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 5 - 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.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 5) granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy.

4. Na rysunku wskazano informacyjnie linię energetyczną średniego napięcia.

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów: na rysunku planu oznaczono symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,0 m takich elementów jak: ganki, werandy, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane oraz balkony;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla działek budowlanych położonych przy działkach zapewniających dostęp do drogi publicznej (działkach drogowych), zabudowę realizować w odległości min. 5 m od granicy z działką drogową, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 i 3;
- 5) ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych jedno- lub dwuspadowych o symetrycznie pochylnych połaciach (dopuszcza się wprowadzenie mniejszych elementów dachu takich jak naczółki, lukarny, facjaty, sygnaturki, wieżyczki i uzupełniające połacie garaży, ganków, werand, wykusy, wiat itp. o zróżnicowanych spadach i nachyleniach) i jako wielospadowych;
- 6) ustala się pokrycie dachów pochyłych (o nachyleniu powyżej 20°) dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni lub blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);
- 7) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących;
- 8) na jednej działce budowlanej, dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego nośnika reklamowego w formie tablicy reklamowej mocowanej do elewacji budynku lub ogrodzenia, o łącznej powierzchni nośnika nie większej niż 2,0 m², mierzonej po obrysie zewnętrznym;
- 9) dopuszcza się, wydzielenie działek zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym dostępu bezpośredniego (działek drogowych), o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) 6,0 m - dostęp od 1 do 4 działek budowlanych,
 - b) 8,0 m - dostęp do powyżej 4 działek budowlanych;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą 25 m².

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: realizacja wszelkich inwestycji ze względu na położenie w obszarze chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie”, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy, określone w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy, dla której ustala się:

- 1) nakazuje się stosowanie tradycyjnej kolorystyki elewacji w paletcie kolorów pastelowych i zakazuje się stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku;
- 2) obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków projektowanych, w tym proporcji prostokątnego rzutu poziomego, nawiązujących do historycznych, dotyczy również wysokości budynków oraz szerokości frontów budynków; skala i gabaryty budynków nie mogą przekraczać parametrów zabudowy zabytkowej w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach danego terenu;
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków, materiałów nie stosowanych historycznie takich jak w szczególności: okładziny ceramiczne, okładziny z tworzyw sztucznych, blacha.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występują.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występują.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w ustaleniach szczegółowych ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla procedury scalania i podziału wynikającej z uprawnień właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogi położone poza granicami planu;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, na terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;
- 4) w zakresie sieci wodociągowej:
 - a) ustala się rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy dn 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
 - c) alternatywne zaopatrzenie w wodę, nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) ustala się budowę i rozbudowę sieci o średnicy min. 200 mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż 32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego,
 - b) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - c) w przypadku, gdy budowa sieci jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
- 6) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe lub rozsączanie wód opadowych do gruntu w ramach działek budowlanych lub terenów,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowe,
 - c) średnica projektowanej sieci nie mniejsza niż 300 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez stacje transformatorowe;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się budowę sieci kablowej podziemnej;
- 9) w zakresie sieci gazowej - ustala się budowę sieci średnicy min. 32 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi, gazowymi, olejem opałowym lub biomasą,
 - b) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących alternatywne źródła energii, w szczególności pompy ciepła i kolektory słoneczne,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające dopuszcza się stosowanie kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia, należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - nie występują.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 0,81 ha, **2MN** o powierzchni 0,68 ha:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie 2MN dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej;

- 3) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej nie wyżej niż 5 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 30° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1 do 0,75,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m,
 - c) kierunek linii podziału - prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 5) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z dróg położonych poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 10,
 - c) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 10;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
- a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jeziora Szczecineckie” obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 7) ochrona zabytków - części terenu IMN położona w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i zabytkowej zabudowy, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 8) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 13. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek przyjętego uchwałą Nr VIII/53/2007 z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2007 r. Nr 78, poz. 1240 ze zm.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

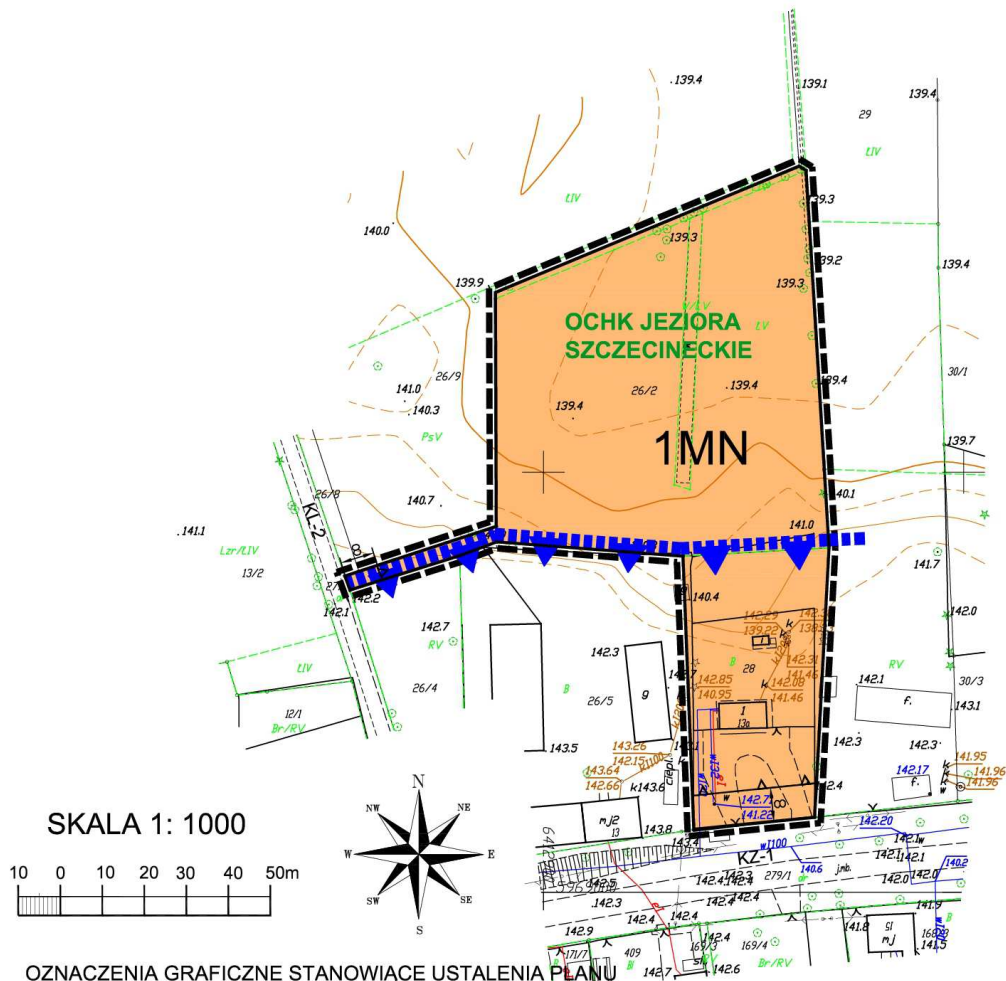
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.






Przewodniczący Rady

Henryk Wyszomirski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZECINEK część obrębu Stare Wierzchowo

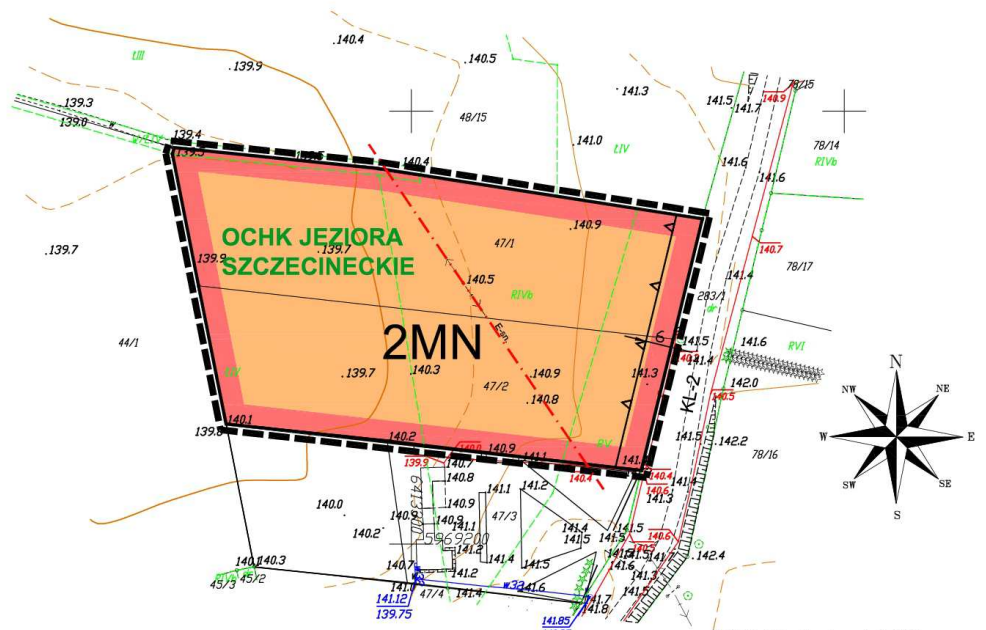
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXIV/362/2016
Rady Gminy Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2016 r.







- OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU
-  GRANICA PLANU
 -  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 -  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 -  GRANICA STREFY OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO I ZABYTKOWEJ ZABUDOWY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZECINEK część obrębu Stare Wierzchowo

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIV/362/2016
Rady Gminy Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2016 r.



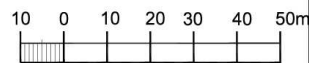
OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

-  LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

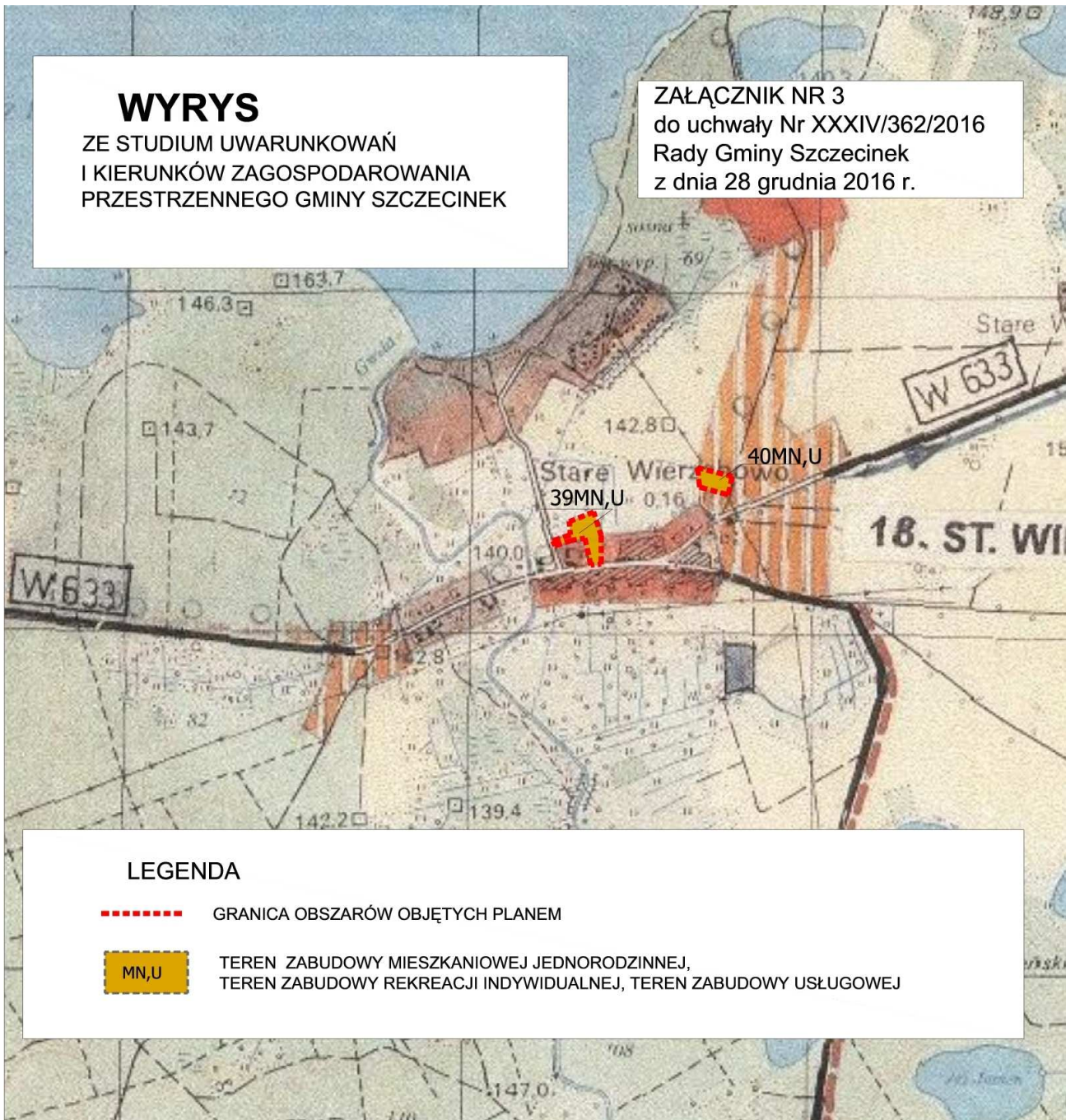
SKALA 1: 1000





WYRYS

ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZECINEK

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXXIV/362/2016
Rady Gminy Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2016 r.



LEGENDA

-  GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
-  MN,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/362/2016
Rady Gminy Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Szczecinek dla części obrębu Stare Wierchowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Szczecinek rozstrzyga, co następuje - zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Stare Wierchowo, uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIV/362/2016
Rady Gminy Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecinek dla części obrębu Stare Wierzchowo inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Gminy Szczecinek uchwała, co następuje - realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wynika z ustaleń planu.