

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 2011r. 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 pochyłonych połaciach (dopuszcza się wprowadzenie mniejszych elementów dachu takich jak naczółki, lukarny, facjaty, sygnaturki, wieżyczki i uzupełniające połacie garaży, ganków, werand, wykuszy, 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. $\varnothing 200$ mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż $\varnothing 32$ 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 $\varnothing 300$ 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. $\varnothing 32$ 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 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 10m, 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.