DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 9 czerwca 2021 r.

Poz. 2494

Podpisany przez:
Ewa Muszynska; ZUW
Data: 09.06.2021 14:51:43

UCHWAŁA NR XXXIX/218/21
RADY GMINY ŚWIESZYNO

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla zachodniego fragmentu wsi Włoki, obręb Świeszyno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/157/20 Rady Gminy Świeszyno z dnia 6 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla zachodniego fragmentu wsi Włoki, obręb Świeszyno, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno (t. j. uchwała nr XXVII/134/20 Rady Gminy Świeszyno z dnia 28 maja 2020 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno dla zachodniego fragmentu wsi Włoki, obręb Świeszyno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Planem miejscowym jest objęty teren o powierzchni 9,59 ha.

3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu miejscowego określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno dla obszaru objętego planem miejscowym, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

5) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie miejscowym, stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują:

1) formy dóbr kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obszary przestrzeni publicznych;

3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) woda - z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, obowiązuje gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;

4) gaz – bezprzewodowo lub z sieci gazociągowej;

5) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

6) teletechnika - bezprzewodowo lub z sieci kablowej;

7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia wytwarzające ciepło z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 100 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;

9) na obszarze planu miejscowego występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;

10) w pasach stref ochronnych napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje zakaz nowej zabudowy w wyłączeniem obiektów elektroenergetycznych. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefy. Dopuszcza się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;

11) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami planu miejscowego;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m. Na zjeździe dojazdu na drogę 01KDW należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.: należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

4) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu miejscowego:

1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się wielkość nie mniejszą niż 2500 m^2;

3) powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę zagrodową w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, regulacji granic lub podziału działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, dla których ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

4) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

5) dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;

2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m2;

3) pod zabudowę zagrodową w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się wielkość nie mniejszą niż 2500 m2;

4) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m;

5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;

6) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45º i nie większy niż 135º.

6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) na fragmencie terenu 1MN/RM i drogi 01KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Strefa WIII obejmuje stanowisko ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) w strefie WIII wprowadza się następujące nakazy:

a) obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

b) obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Ustalenia inne:

1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MN/RM** o powierzchni 4,98 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w istniejącym gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym. W istniejącym gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele agroturystyczne;

2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

3) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej WIII „ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

6) dopuszcza się realizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działek budowlanych;

7) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;

8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;

10) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m,

11) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;

12) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i pokryć dachów;

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (biele, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **2MN** o powierzchni 4,17 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

4) dopuszcza się realizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działek budowlanych;

5) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;

8) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m,

9) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m;

10) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce nr 500/10, pokrytego dachem czterospadowym, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z możliwością zachowania i rozbudowy dachu czterospadowego;

11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (biele, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 7. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **01KDW** o powierzchni 0,44 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu miejscowego, równa 10,0 m;

2) na fragmencie drogi znajduje się strefa ochrony archeologicznej WIII „ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”. Jej granice wyznaczono na rysunku planu miejscowego. Szczegółowe ustalenia dla strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;

3) droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 8. Dla drogi wewnętrznej 01KDW i dla nieruchomości będących własnością komunalną nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania. Dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Świeszyno.

Przewodniczący Rady Gminy

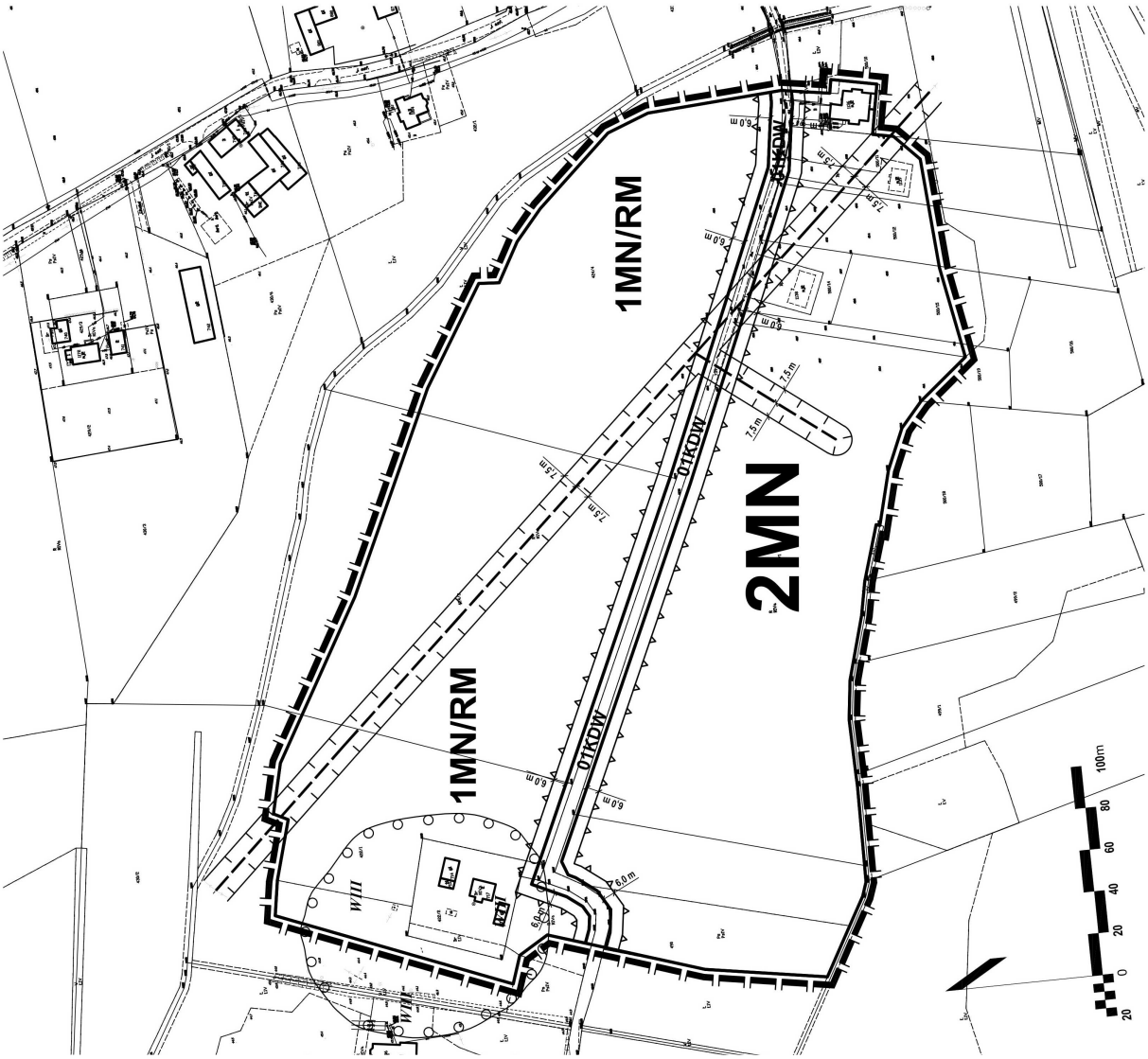
Bogdan Koryga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/218/21
Rady Gminy Świeszyno
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno
dla zachodniego fragmentu wsi Włoki, obręb Świeszyno
Skala 1 : 2 000

LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII
- oś napowietrznej linii energetycznej średniego napięci
- pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **MN/RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- **KDW** teren drogi wewnętrznej

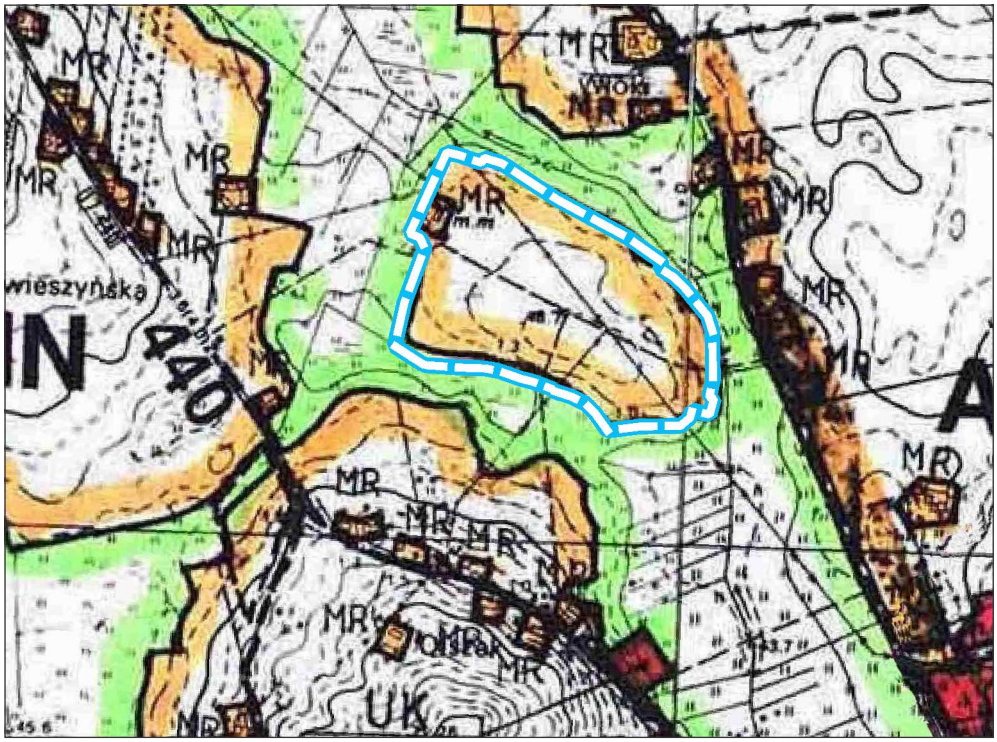


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/218/21
Rady Gminy Świeszyno
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno dla zachodniego fragmentu wsi Włoki, obręb Świeszyno

skala 1:10 000



LEGENDA:

granice opracowania

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MR — brak oznaczenia w legendzie

AT, MN — Strefa identyfikacji terenów wymagających opracowania planu miejscowego dla rozwoju funkcji agroturystycznych i mieszkaniowych

100 0 100 200 300 400m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/218/21
Rady Gminy Świeszyno
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Świeszyno rozstrzyga, co następuje:

Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/218/21
Rady Gminy Świeszyno
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na obszarze planu miejscowego nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIX/218/21
Rady Gminy Świeszyno
z dnia 29 kwietnia 2021 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne o obiekcie
Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Świeszyno przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i są dostępne na stronie: http://ug.swieszyno.ibip.pl/public/?id=231149