

Uchwała Nr XLI / 14 / 2002.
Rady Gminy Szydłowo
z dnia 24 maja 2002r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo
w rejonie drogi z Piły – Gładyszewa do wsi Zawada**

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), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. : Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Szydłowo uchwała :

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo

w rejonie drogi z Piły – Gładyszewa do wsi Zawada p.t.:

GMINA SZYDŁOWO

OSIEDLE MIESZKANIOWE



zwaną dalej zmianą planu, w następującej treści:

§ 1

Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, zwanym dalej rysunkiem, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Celem regulacji niniejszej uchwały jest umożliwienie zabudowy na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo z określeniem :

- 1) przeznaczenia terenów,
- 2) warunków zabudowy i podziału terenu.

§ 3

1. Na obszarze zmiany planu ustala się następujące przeznaczenie terenów przewidzianych pod zabudowę budynkami :

- 1) tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy; oznaczenie na rysunku – MNn,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; oznaczenie na rysunku – MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi ;
oznaczenie na rysunku – MNu,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej; oznaczenie na rysunku – M,
- 5) tereny zieleni rekreacyjnej i urządzeń sportowych; oznaczenie na rysunku – Zr.

2. Na obszarze zmiany planu ustala się następujące przeznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy:
 - 1) teren zieleni leśnej; oznaczenie na rysunku – **ZL**,
 - 2) teren zieleni parkowej z oczkiem wodnym; oznaczenie na rysunku – **ZPw**,
 - 3) teren zieleni naturalnej; oznaczenie na rysunku – **Zn**,
 - 4) teren zieleni izolacyjnej; oznaczenie na rysunku – **ZI**,
 - 5) teren upraw polowych; oznaczenie na rysunku – **R**.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się następujące przeznaczenie terenów przewidzianych pod układ uliczny oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) ulica lokalna; oznaczenie na rysunku – **KL**,
 - 2) ulice dojazdowe; oznaczenie na rysunku – **KD**,
 - 3) ulice dojazdowe z wyodrębnionymi parkingami; oznaczenie na rysunku – **KD/P**,
 - 4) ciągi piesze; oznaczenie na rysunku – **L L L**,
 - 5) tereny elektroenergetycznych stacji transformatorowych; oznaczenie na rysunku – **EE**,
 - 6) tereny przepompowni ścieków; oznaczenie na rysunku – **Nop**.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, o szczególnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczono indywidualnym symbolem literowo – cyfrowym.

5. Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się:
 - 1) zakaz prowadzenia działalności szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogącej pogorszyć stan środowiska,
 - 2) prawo lokalizacji w obiektach mieszkalnych działalności z zakresu usług zwyczajowo wprowadzanych do budynków mieszkalnych, takich jak; krawiectwo, fryzjerstwo, usługi lekarskie i biurowe, drobny handel detaliczny itp.

§ 4

1. Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy (MNn), o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, mogą być przeznaczone pod zabudowę jednym obiektem mieszkalnym i jednym budynkiem gospodarczym, zgodnie z rysunkiem.
2. W terenach MNn wyodrębnia się :
 - 1) teren; oznaczony na rysunku **MNn₁₀**; z prawem do łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10 % powierzchni działki oraz możliwością dołączenia do niej części terenu zieleni leśnej (ZL); zgodnie z rysunkiem,
 - 2) teren oznaczony na rysunku **MNn₁₅**; z prawem do łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 15 % powierzchni działki oraz możliwością dołączenia do jednej z działek części terenu zieleni leśnej (ZL), zgodnie z rysunkiem,
 - 3) teren, oznaczony na rysunku **MNn₂₀**; z prawem do łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 % powierzchni działki.

3. Dla terenów MNn obowiązują wyznaczone rysunkiem:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) kierunki kalenicy.

§ 5

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w § 3 ust.1 pkt 2, mogą być przeznaczone pod zabudowę jednym obiektem mieszkalnym, zgodnie z rysunkiem.
2. W terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) wyodrębnia się tereny, oznaczone na rysunku **1MN₃₀**, **2MN₃₀**, **3MN₃₀**, **4MN₃₀**, **5MN₃₀** i **6MN₃₀** z prawem do łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni działki oraz tereny, oznaczone **1MN₄₀** i **2MN₄₀** z prawem do powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40% powierzchni działki.
3. Dla terenów, oznaczonych 1 MN₃₀, 5 MN₃₀ i 6 MN₃₀ ustala się wyznaczone rysunkiem:
 - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - 2) obowiązujące formy dachów,
 - 3) obowiązujące kierunki kalenicy,
 - 4) możliwe zmiany zabudowy wolnostojącej na bliźniaczą.
4. Dla terenu, oznaczonego 2 MN₃₀, przeznaczonego pod układ zabudowy z drogami wewnętrznymi ustala się wyznaczone rysunkiem :
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) obowiązujące formy dachów,
 - 3) obowiązujące kierunki kalenicy,
 - 4) szerokość dróg wewnętrznych, pieszojezdnych – 8,0m,
 - 5) zakaz wprowadzania zwartej zieleni i ogrodzeń uniemożliwiających naturalny ruch zimnego powietrza.
5. Dla terenu, oznaczonego 3 MN₃₀, ustala się możliwość alternatywnego przeznaczenia pod zieleni rekreacyjną z urządzeniami zabawowymi oraz małą architekturą.
6. Dla terenu oznaczonego 4 MN₃₀ ustala się możliwość wydzielenia ciągu pieszego o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem.
7. Dla terenu oznaczonego 5 MN₃₀ ustala się możliwość dołączenia do wyodrębnionych działek części terenu zieleni leśnej 1 ZL, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 oraz rysunkiem.
8. Dla terenu, oznaczonego 6 MN₃₀, dozwolona jest lokalizacja jednego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej obiektu gospodarczo – garażowego.
9. Dla terenów oznaczonych 1 MN₄₀, przeznaczonych pod układ zabudowy z drogami wewnętrznymi, ustala się określone rysunkiem:
 - 1) obowiązujące lokalizacje budynków z obowiązującą formą dachu,
 - 2) obowiązujące formy dachów,
 - 3) obowiązujące kierunki kalenicy,
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) szerokość dróg wewnętrznych pieszojezdnych – 8,0 m,
 - 6) możliwe zmiany zabudowy wolnostojącej na bliźniaczą.

10. Tereny wewnętrznych dróg pieszojezdnych, o których mowa w ust. 4 i ust. 9, są współwłasnością właścicieli działek obsługiwanych przez te drogi, proporcjonalnie do powierzchni działek.
11. Dla terenów, oznaczonych 2 MN₄₀, ustala się:
 - 1) możliwość zamiennego wprowadzenia:
 - a) zabudowy bliźniaczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - lub
 - b) zabudowy szeregowej o jednakowej szerokości frontu segmentów wewnętrznych, w granicach poszczególnych terenów,
 - 2) dla każdego z wariantów (zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa) wyznaczone rysunkiem :
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązujące lokalizacje obiektów z obowiązującą formą dachu.

§ 6

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi MNu, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 mogą być przeznaczone pod zabudowę jednym obiektem mieszkalno – usługowym , zgodnie z rysunkiem.
2. Dla terenów oznaczonym 1 MNu i 2 MNu ustala się prawo do łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 % powierzchni działki.
3. Dla terenu oznaczonego 1 MNu dozwolona jest:
 - 1) lokalizacja usług wbudowanych z zakresu hotelarstwa, gastronomii i handlu detalicznego,
 - 2) lokalizacja jednego wolnostojącego budynku gospodarczo – garażowego.
4. Dla terenu oznaczonego 2 MNu dozwolona jest lokalizacja usług wbudowanych z zakresu handlu detalicznego i gastronomii.

§ 7

Dla terenów M, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 4, ustala się;

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno – usługową bez prawa zabudowy do czasu wylokowania schroniska dla zwierząt,
- 2) prawo realizacji sieci uzbrojenia terenu,
- 3) po likwidacji istniejącego schroniska dla zwierząt, możliwość podziału na działki (zgodnie z art. 93 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do wniosku o podział nieruchomości.

§ 8

1. Teren zieleni rekreacyjnej i urządzeń sportowych Zr, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 5 przeznaczony jest pod zabudowę obiektami ściśle związanymi z funkcją terenu.
2. Łączna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych nie może przekraczać 15 % powierzchni działki.

3. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni odpowiadającej funkcji terenu oraz zgodnej z warunkami siedliskowymi.

§ 9

1. Tereny zieleni leśnej, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, stanowią istniejące enklawy zwartego drzewostanu przewidzianego do zachowania.
2. Ustala się dla terenów zieleni leśnej możliwość podziału geodezyjnego i dołączenia nowo utworzonych działek leśnych do odpowiednich działek budowlanych wydzielonych z terenów MNn₁₀, MNn₁₅ i 5 MN₃₀, zgodnie z rysunkiem.
3. Wyodrębniony teren zieleni leśnej oznaczony na rysunku 1 ZL, zadrzewiony sosną pospolitą, wymaga zróżnicowania gatunkowego dostosowanego do warunków siedliskowych.

§ 10

1. Na całym obszarze zmiany planu obowiązuje zasada jednorodnego kształtowania zabudowy dla sąsiadujących ze sobą budynków, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - 1) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - 2) wysokości kalenicy,
 - 3) wysokości gzymsu, okapu lub attyki,
 - 4) rodzaju pokrycia dachowego w odniesieniu do jego formy i koloru.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące elementy warunków zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic, jeżeli rysunek lub niniejsza uchwała nie ustalają inaczej,
 - 2) obowiązujące zgodnie z rysunkiem:
 - a) linie zabudowy,
 - b) formy dachów,
 - c) kierunki kalenic,
 - d) lokalizacje obiektów,
 - e) lokalizacje akcentów architektoniczno – urbanistycznych,
 - 3) dla budynków jednorodzinnych ustala się:
 - a) dachy symetryczne; dwuspadowe, namiotowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci minimum 25° i maksimum 45°,
 - b) wysokość zabudowy; max. II kondygnacje z poddaszem nieużytkowym (kątem nachylenia dachu od 25° do 35°) lub max. II kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - c) max. poziom parteru 30 cm powyżej poziomu terenu,
 - d) min. wysunięcie okapu poza lico budynku – 60 cm.
3. Warunki zabudowy zawarte w ust. 2 dotyczą głównej bryły budynku oraz dachu, poza linią zabudowy mogą być realizowane elementy budynku, takie jak: parterowe części wejścia, zadaszenia, wykusze, ryzality itp.

4. Warunki podziału określają:

- 1) zgodnie z rysunkiem:
 - a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - b) obowiązujące linie podziału wewnętrznego,
- 2) ustalenia § 7 pkt 3 oraz § 15 ust. 1 pkt 1 lit.c).

§ 11

1. Teren zieleni parkowej ZPw, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 2, wyodrębnia się z uwagi na wyraźne pochodzenie antropogeniczne ukształtowanego terenu oraz drzewostanu.
2. Ustala się dla terenu ZPw możliwość realizacji uzbrojenia technicznego.

§ 12

1. Teren zieleni naturalnej Zn, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 3, oddziela tereny przewidziane pod zabudowę od terenów upraw polowych (R).
2. Ustala się dla terenu Zn zakaz tworzenia zwartej zieleni uniemożliwiającej naturalny ruch zimnego powietrza oraz możliwość realizacji uzbrojenia technicznego.

§ 13

1. Tereny zieleni izolacyjnej ZI, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4, przeznacza się na utworzenie zwartej izolacji trzypiętrowej z drzew i krzewów o doborze gatunkowym dostosowanym do warunków siedliskowych oraz składającej się przynajmniej w 50% z gatunków zimozielonych.
2. Ustala się dla terenu ZI prawo realizacji uzbrojenia technicznego, ścieżki rowerowej oraz chodników.

§ 14

Dla terenu upraw polowych R, o którym mowa w § 3 ust.2 pkt 5, ustal się prawo prowadzenia upraw polowych oraz realizacji sieci uzbrojenia terenu.

§ 15

1. W układzie ulicznym i komunikacji pieszej, o których mowa w § 3 ust. 3, wyodrębnia się:
 - 1) ulicę lokalną KL, zaliczaną do dróg publicznych, z projektowaną pętlą autobusową, będącą odcinkiem istniejącej drogi powiatowej Nr 29146, dla której ustala się :
 - a) zachowanie istniejącego podziału geodezyjnego (działka ewidencyjna nr 2) wyznaczającego linie rozgraniczające ulicy,
 - b) szerokość jezdni; 2 pasy ruchu po 3,0 m,
 - c) wydzielenie terenu przeznaczonego pod pętlę autobusową na podstawie branżowej koncepcji zagospodarowania terenu (zgodnie z art. 93 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami) stanowiącej załącznik do wniosku o podział nieruchomości,
 - 2) ulice dojazdowe o zróżnicowanej następująco szerokości w liniach rozgraniczających :
 - a) KD 20 – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem,
 - b) KD 15 – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem,

- c) KD 12 – 12,0m, zgodnie z rysunkiem,
 - d) 1KD 12 – 12,0m, zgodnie z rysunkiem; w oparciu o ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, zaliczoną do dróg publicznych,
 - e) KD 10 – min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem,
dla których ustala się 2 pasy ruchu po minimum 2,5 m
- 3) ulicę dojazdową o dwóch pasach ruchu po min. 2,5 m z wyznaczonym parkingiem KD/P ; o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających, dla której ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi 1MNu i 2 MNu.
 - 4) ciągi piesze, z wyłączeniem § 5 ust. 6, o minimalnej szerokości 8,0m oraz możliwości budowy ścieżek rowerowych.
2. Dla wyznaczonych rysunkiem ulic dojazdowych ustala się obowiązek utworzenia:
- 1) podwójnego szpaleru drzew:
 - a) ulica dojazdowa KD 20,
 - b) ulica dojazdowa KD 12; na odcinku graniczącym z terenem Zr (klony identyczne z istniejącym zadrzewieniem wzdłuż drogi polnej),
 - 2) pojedynczego rzędu drzew:
 - a) ulica dojazdowa KD 15,
 - b) ulica dojazdowa KD 10; na kołowym odcinku ulicy (pd. – wsch. część terenu objętego uchwałą).

§ 16

1. Dla wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę ustala się pełne uzbrojenie techniczne.
2. Ustala się następujące zasady obsługi i funkcjonowania infrastruktury technicznej:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrznej (EI. Dobrzyca – Gładyszewo; 15 kV) poprzez projektowaną sieć kablową (SN) i trzy projektowane stacje transformatorowe oraz projektowaną sieć kablową (NN); likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej kolidującej z terenami przewidzianymi pod zabudowę, wg warunków dostawcy,
 - 2) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową, wg warunków dostawcy,
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych, poprzez system grawitacyjno – pompy projektowanej kanalizacji sanitarnej włączony do istniejącego rurociągu tłocznego przejmującego ścieki ze wsi St. Łubianka, do oczyszczalni ścieków Piła – Leszków,
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych, poprzez system projektowanej kanalizacji odprowadzającej ścieki deszczowe do rowu otwartego, dalej kanalizacji prowadzącej do podczyszczalni wód deszczowych, następnie oczyszczone wody deszczowe odprowadzane projektowanymi i istn. rowami otwartymi, do zlewni jez. Piaszczystego,
 - 5) zaopatrzenie w gaz; doprowadzenie gazu ziemnego z istn. sieci rejonu Piła – Gładyszewo, niezbędne opracowanie programu zaopatrzenia w gaz całego rejonu w nawiązaniu do programu gazyfikacji gminy Szydłowo, dozwolone zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny,

- 6) zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem kotłowni opalanych węglem,
- 7) gromadzenie i odprowadzanie powstałych odpadów zgodnie z funkcjonującym na terenie gminy system gospodarki odpadami.

§ 17

Dla części obszaru objętego niniejszą uchwałą, tj. terenów określonych w § 3 ust. 1 i 3, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia 16,4550 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego o powierzchni RIVa – 1,8100 ha i RIVb – 14,6450 ha na cele nierolnicze.

§ 18

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę 20% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów określonych w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Szydłowo.

§ 20

Tracą moc ustalenia uchwały Nr V/24/89 Gminnej Rady Narodowej w Szydłowie z dnia 6 kwietnia 1989 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowo na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Jan Musiałek