U C H W A Ł A Nr XV/102/04
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 22 stycznia 2004 r.

o zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003r. Nr 80, poz. 707, Nr 162, poz. 1568) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717/ zgodnie z art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9, art. 10 ust. 1, 2 i 3, art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), oraz uchwałą Nr XX/237/2000 Rady Gminy Złotów z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Dzierzążenko, Rada Gminy Złotów uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1 obejmuje obszar działek o numerach ewidencji geodezyjnej od 413/1 do 413/24, położony w obrębie geodezyjnym wsi Dzierzążenko nad jeziorem Zaleskim, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik do uchwały.

3. Przedmiotem uchwalenia zmiany planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
2) linii rozgraniczających dróg;
3) zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów;
4) zasad i warunków podziału na działki budowlane;
5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 2. 1. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się:

1) teren zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1 ZR;**

Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 37, poz. 852
z 23.03.2004

2) teren zabudowy rekreacyjnej z możliwością zabudowy pensjonatowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2 ZR;**
3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZN**;
4) teren ciągów pieszych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KX**;
5) teren dróg publicznych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **K**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 stanowią przestrzeń do realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:

1) granica zmiany planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania terenu;
3) linie podziału wewnętrznego;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) wymagane usytuowanie kalenicy.

4. Zasady wynikające z przepisów szczególnych:

1) projekty obiektów budowlanych powinny zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami;
2) zabudowę projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
3) w zakresie ochrony konserwatorskiej – konieczność uzgadniania z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych przyszłych prac ziemnych celem objęcia ich nadzorem archeologicznym.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Dla terenu zabudowy rekreacyjnej, oznaczonego na rysunku zmiany symbolem **1ZR**, ustala się:

1) możliwość realizacji jednego budynku kubaturowego o wysokości dwóch kondygnacji naziemnych;
   a) druga kondygnacja w dachu spadzistym,
   b) dach dwu- lub wielospadowy z możliwością zastosowania ścianki kolankowej o wys. do 1,60 m. i usytuowaniem najdłuższej krawędzi kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu,
   c) pochylenie połaci dachowej min 30° z okapem wysuniętym z lica budynku na minimum 60 cm,
   d) formę dachu i kąt pochylenia połaci dachowej dla wszystkich budynków zachować podobną;
2) formę architektoniczną budynku kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury regionu;

3) stosować naturalne materiały budowlane lub materiały technologii współczesnej o wyglądzie materiałów tradycyjnych;
4) zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacja terenu może być zastosowana wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku lub realizacji dojazdu do działki;
5) możliwość realizacji zabudowy na terenie ograniczonym wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
6) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni niskiej, średniej i wysokiej (drzewa, krzewy, trawa), co najmniej w 30% w odniesieniu do obszaru przeznaczonego do zabudowy;
7) zezwala się na możliwość łączenia dwóch lub więcej działek pod warunkiem realizowania jednego budynku kubaturowego z zachowaniem ustaleń ust. 1;
8) zakaz wprowadzania innego podziału działek niż pokazano na rysunku zmiany planu;
9) możliwość wprowadzenia usług nieuciążliwych z preferencją dla usług sportu i rekreacji np. wypożyczalnia sprzętu sportowego pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy budynku z funkcją mieszkalną;
10) w zakresie komunikacyjnym:
    a) do każdej działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojście i dojazd od drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu jego użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,
    b) drogi dojazdowe należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi m.in. szerokości jezdni i linii rozgraniczających, trójkątów widoczności na skrzyżowaniach, nośności nawierzchni,
    c) stosownie do wielkości programu świadczonych usług należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, zabezpieczającą potrzeby w zakresie parkowania samochodów (klientów i właściciela obiektu usługowego) z uwzględnieniem miejsc dla pojazdów osób niepełnosprawnych, oraz z zachowaniem warunków technicznych określonych odrębnymi przepisami,
    d) miejsca parkowania należy lokalizować na własnej posesji;
11) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nietrwałych i tymczasowych.

2. Dla terenu zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę pensjonatową, oznaczonego na rysunku zmiany symbolem **2 ZR**, ustala się:

1) możliwość zmiany zabudowy rekreacyjnej na preferowaną zabudowę pensjonatową, zwaną dalej mieszkaniową, pod warunkiem zachowania ustaleń ust.2;
2) możliwość wprowadzenia nieuciążliwych funkcji usług związanych z obsługą turystów: handlu, gastronomii, wypożyczania sprzętu sportowego itp.;
3) funkcję usług, która nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku przeznaczonego na funkcję mieszkaniową (podstawową);
4) na każdej działce możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego;
5) zastosować sposób powiązania funkcji mieszkaniowej i usługowej, uwzględniając wymogi określone przepisami prawa;

6) wysokość zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych:
   a) druga kondygnacja w dachu spadzistym,
   b) dach dwu- lub wielospadowy z możliwością zastosowania ścianki kolankowej o wys. do 1,60 m.,
   c) pochylenie połaci dachowej od 35^0 do 45^0 z usytuowaniem najdłuższej krawędzi kalenicy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
7) formę architektoniczną budynku kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury regionu;
8) stosować tradycyjne materiały budowlane lub materiały technologii współczesnej o wyglądzie materiałów tradycyjnych;
9) prawo do rekultywacji lub niwelacji terenu w sposób naturalnego ukształtowania terenu, wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku lub realizacji dojazdu do działki;
10) możliwość realizacji zabudowy na terenie ograniczonym wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
11) w planie zagospodarowania terenu przewidzieć udział zieleni wysokiej, średniej i niskiej (drzewa, krzewy i trawa) - co najmniej 30% w odniesieniu do obszaru przeznaczonego do zabudowy;
12) zakaz wykonywania podziału terenu innego niż ustalono i pokazano na rysunku zmiany planu;
13) możliwość łączenia dwóch lub więcej działek z prawem realizowania jednego budynku mieszkalnego z zachowaniem ustaleń ust. 2;
14) w zakresie komunikacyjnym:
   a) do każdej działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojście i dojazd od drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu jego użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,
   b) drogi dojazdowe należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi m.in. szerokości jezdni i linii rozgraniczających, trójkątów widoczności na skrzyżowaniach, nośności nawierzchni,
   c) stosownie do wielkości programu świadczonych usług należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, zabezpieczającą potrzeby w zakresie parkowania samochodów (klientów i właściciela obiektu usługowego) z uwzględnieniem miejsc dla pojazdów osób niepełnosprawnych, oraz z zachowaniem warunków technicznych określonych odrębnymi przepisami,
   d) miejsca parkowania należy lokalizować na własnej posesji;
15) na wszystkich działkach obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nietrwałych i tymczasowych.

3. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku zmiany symbolem **ZN**, ustala się:

1) możliwość realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora zgodnie z oznaczeniem jak na rysunku zmiany planu;
2) zakaz ingerencji w szatę roślinną i naturalne ukształtowanie terenu;
3) zakaz ograniczania dostępu do brzegu jeziora.

4. Dla terenu ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **KX**, ustala się:

1) szerokości od 6,0 do 7,0 m;
2) zakaz ograniczania dostępu na tereny pieszych ciągów spacerowych;
3) możliwość wykonania nasadzeń zieleni.

5. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku zmiany symbolem **K**, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;
2) jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu;
3) minimalną szerokość pasa ruchu 3,0 m;
4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewnić możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych oraz wynikać z przewidzianej docelowej jej funkcji.

§ 4. Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu wiejskiego;
2) odprowadzenie ścieków bytowych - przez system przepompowni ścieków rurociągiem tłocznym do gminnej kanalizacji ściekowej – gminną oczyszczalnię ścieków;
3) odprowadzenie wód opadowych:
   a) powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu,
   b) docelowo przez sieć kanalizacji deszczowej uzbrojonej w urządzenia do eliminacji osadów i separacji części pływających w tym również śladów produktów pochodzenia naftowego;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z dwóch stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu, zasilanych istniejącą linią napowietrzną. Kable energetyczne należy układać poza pasem jezdnym drogi;
5) zaopatrzenie w gaz:
   a) w pierwszym etapie - z indywidualnych źródeł zaopatrzenia - gaz butlowy propan – butan,
   b) docelowo - z sieci gazu przewodowego;
6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii ogrzewania wykluczającej przekraczanie granicznej wielkości emisji wprowadzanych gazów i pyłów do powietrza - preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła;
7) usuwanie odpadów:
   a) komunalnych - zgodnie z przyjętą w gminie zasadą, przez gromadzenie odpadów na własnej posesji i wywożenie taborem specjalistycznym na wysypisko nieczystości stałych,
   b) niebezpiecznych – przez posiadacza odpadów z zachowaniem przepisów wynikających z obowiązującego prawa.

§ 5. Zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla obszarów objętych zmianą planu, uzyskano przy uchwalaniu planu uchwałą Nr XI/125/99 Rady Gminy Złotów z dnia 26 sierpnia 1999 r.

§ 6. Ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego.

§ 7. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XI/125/99 Rady Gminy Złotów z dnia 26 sierpnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

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

Przewodniczący Rady

Inż. Piotr Lach

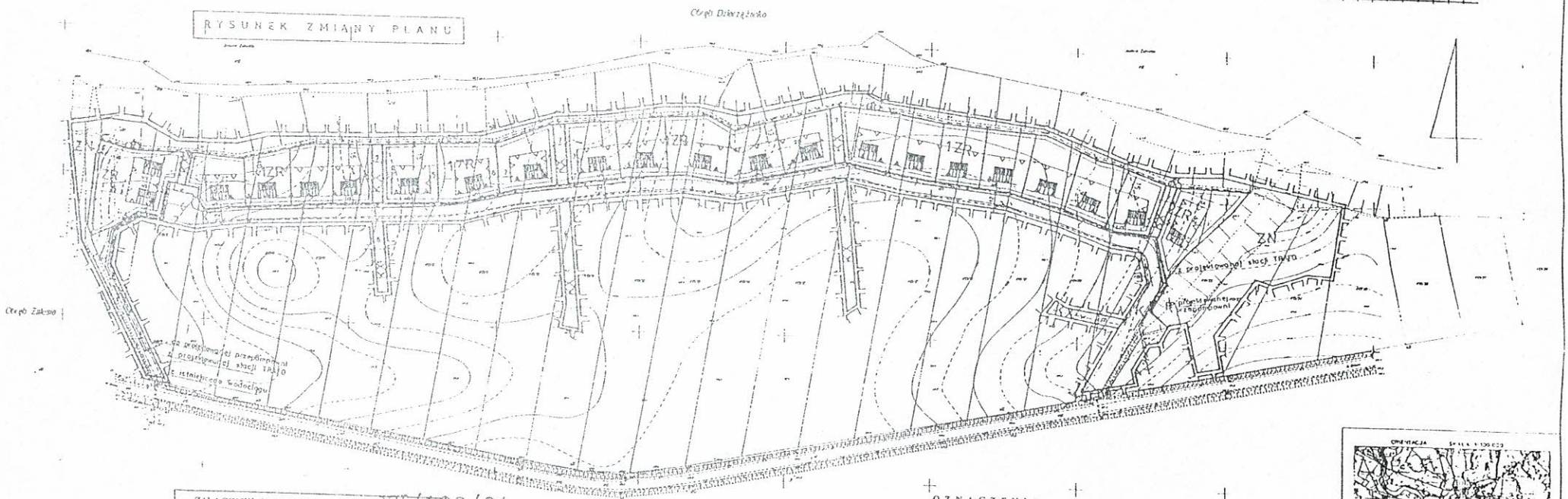
Gm. Złotów woj. wielkopolskie

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTÓW W REJONIE JEZIORA ZALESKIEGO

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90...

RYSUNEK ZMIANY PLANU



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XV/102/04
RADY GMINY ZŁOTÓW Z DNIA 27.01.2004 r.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NR.....
Z DNIA.....

OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- A A — NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- A A — OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ZR — TEREN ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KK — TEREN CIĄGÓW PIESZYCH
- K — TEREN KOMUNIKACJI
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA ŚCIEKOWA
- PROJEKTOWANA SIEĆ ENERGETYCZNA
- PROJEKTOWANY WODOCIĄG
- PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA ROWEROWA
- WYMAGANE USYTUOWANIE KALENICY

1:1000

Lekostronna kopia mapy syt-wys
Zakłsdowa z r. 2000 przez
godnie upoważnionego inż. Edwarda Bolsko

Przewodniczący Rady
inż. Piotr Lach

U Z A S A D N I E N I E

Opracowanie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego, zgodnie z podjętą uchwałą Nr XX/237/2000 Rady Gminy Złotów z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Dzierżążenko, było niezbędne w celu prawidłowego ustalenia: funkcji terenu, zasad kształtowania zabudowy, warunków podziału na działki budowlane, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji itp. zgodnie z zapisami art. 10 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), wyrok NSA z dnia 6 marca 2003 r. oraz Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 22 lipca 2003 r., Zarząd Gminy Złotów a następnie Wójt Gminy Złotów przeprowadził całą procedurę wynikającą z tego zakresu, w tym:

1. ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
2. zostały zawiadomione na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu organy właściwe do uzgadniania projektu planu oraz sejmik samorządowy,
3. uzyskano pozytywne opinie do projektu zmiany planu,
4. uzyskano pozytywne uzgodnienia do projektu zmiany planu,
5. ogłoszono w miejscowej prasie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu od 17 lipca 2001 r. do 6 sierpnia 2001 r. i możliwości składania protestów i zarzutów,
6. ogłoszono w miejscowej prasie o terminie sesji na której Rada Gminy Złotów rozpatrzyła protest wniesiony do projektu zmiany planu,
7. przedstawiono Radzie Gminy Złotów do uchwalenia projekt zmiany planu, której uchwałę:
   a/ Nr XXXIV/351/2001 z dnia 26 września 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego uchylono wyrokiem NSA z dnia 6 marca 2003 r.,
   b/ Nr VIII/58/2003 z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego uchylono Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody z dnia 22 lipca 2003 r.,
8. w celu dopełnienia procedury na mocy wyroku NSA oraz Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody:
   a/ uzyskano dodatkowe uzgodnienia do projektu zmiany planu,
   b/ ogłoszono w miejscowej prasie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu od 19 listopada 2003 r. do 10 grudnia 2003 r. i możliwości składania protestów i zarzutów,
9. Wójt Gminy Złotów przedstawił Radzie Gminy Złotów do uchwalenia projekt zmiany planu, uwzględniający orzeczenie sądu administracyjnego oraz Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody,
10. ogłoszono w miejscowej prasie o terminie sesji na której Rada Gminy Złotów będzie rozpatrywała projekt zmiany planu.

Projekt zmiany planu po dokonaniu korekt wynikających z uzyskanych opinii, uzgodnień orzeczenia sądu administracyjnego oraz Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody, ustala jednoznacznie, zasady podziałów geodezyjnych dotyczących linii rozgraniczających drogi i ciągów pieszych, terenów pod wyznaczone funkcje mieszkaniowe i usługowe a także warunki i standardy kształtowania zabudowy w tym linie zabudowy oraz gabaryty obiektów.

Wobec braku zarzutów, które „ ... może wnieść każdy, którego interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu ...", oraz protestów, które „ ... może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu ..." wyłożonego do publicznego wglądu, uchwalenie opracowanej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie jeziora Zaleskiego uważa się w pełni za zasadne.

Przewodniczący Rady

Inż. Piotr Lach