2.4

UCHWAŁA Nr VI 56/07
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 29 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów dla terenów w obrębie Dzierzążenko - działka nr 73/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr XXXII/268/05 Rady Gminy Złotów z dnia 25 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów dla terenów w obrębie Dzierzążenko - działka nr 73/1

Rada Gminy Złotów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów o łącznej powierzchni 4.18 ha.

2. Przedmiotem opracowania planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i tereny infrastruktury technicznej.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.1.Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunkach literami:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) KD - tereny dróg wewnętrznych
3) K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji

2. Ustala się dla terenów oznaczonych MN możliwość wbudowania usług w parterach budynków od strony frontowej.

3. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 3. Zakres ustaleń obejmuje:

1.przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

2. linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,

3. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

4. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 4.1.Ustala się jako obowiązujące ustalenia zawarte na rysunku zmiany planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy
3) orientację głównej kalenicy

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię dotyczącą lica ściany budynku trwale związanej z gruntem,

2) ogrodzenie ażurowe - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z elementów metalowych, drewnianych lub ceramicznych, z bezwzględnym wyłączeniem prefabrykatów betonowych.

§ 5. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, celem ustalenia zakresu badań archeologicznych,

2) obowiązek powiadomienia WWKZ w terminie 1 miesiąca przed przystąpieniem do prac budowlanych o zamiarze ich rozpoczęcia celem umożliwienia ewentualnego przeprowadzenia interwencyjnych prac archeologicznych.

§ 6. Ustalenia ekologiczne:

1. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych, wolno stojących lub usług wbudowanych w budynki mieszkalne, obniżających standard życia mieszkańców domów sąsiednich.

2. Obowiązek podłączenia do kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się tymczasowo odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na wspólnej granicy dla dwu działek.

3. W celu zwiększenia powierzchni ekopozytywnych zaleca się na terenach mieszkalnych wykonanie nawierzchni utwardzonych (jak dojazdy do garaży itp.) z materiałów przepuszczających wody deszczowe (jak kostka brukowa, betonowa itp.)

4. Zaleca się pozostawienie między ogrodzeniem a terenem prześwitu o wys. min. 10 cm, w celu ułatwienia przemieszczania się drobnych zwierząt.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego:

1. Zaopatrzenie w wodę.

Doprowadzenie wody przewiduje się z istniejącego wodociągu wiejskiego biegnącego wzdłuż terenu opracowania. Do poszczególnych odbiorców woda doprowadzona będzie projektowanym wodociągiem. Realizację przewodów przewidziano w liniach rozgraniczających drogi KD.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Zaprojektowano grawitacyjno-pompowy system kanalizacji ściekowej, poprzez który ścieki rurociągiem tłocznym przesyłane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków dla wsi Radawnica. Stąd, po oczyszczeniu, odprowadzane będą do rzeki Gwdy. Realizację kanałów ściekowych przewidziano w liniach rozgraniczających drogi KD.

Alternatywa: istnieje możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji ściekowej m. Złotowa w ul.8-go Marca.

3. Odprowadzenie wód opadowych.

Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych przewiduje się powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.

Odpady bytowo – gospodarcze, wstępnie segregowane i gromadzone w specjalnych pojemnikach będą wywożone przez służby komunalne na składowisko odpadów i nieczystości stałych na terenie gminy Złotów.

5. Zaopatrzenie w gaz.

Zaopatrzenie w gaz przewidziano indywidualnie poprzez gaz butlowy propan-butan. Docelowo nastąpi doprowadzenie gazu przewodowego ziemnego z gazociągu średniego ciśnienia dla m. Złotowa.

6. Zaopatrzenie w ciepło.

Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł energii, spełniających wymogi . Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie standardów emisyjnych w instalacji (Dz. U. nr 260 poz.2181) preferowanym czynnikiem grzewczym będą paliwa ekologiczne jak: gaz ziemny, energia elektryczna czy olej opałowy.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Doprowadzenie energii elektrycznej przewiduje się z istniejącej sieci linii napowietrznych niskich napięć doziemnymi przyłączami kablowymi do poszczególnych odbiorców.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 8. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych MN:

1. Przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącą zabudową gospodarczą, zielenią ogrodową i rekreacyjną.
2. Zabudowa mieszkalna w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy.
3. Zabudowa gospodarcza w głębi działek w nieprzekraczalnych liniach zabudowy.
4. Budynki mieszkalne o wysokości do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, możliwość podpiwniczenia, poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0.6 m ponad poziomem terenu.
5. Nachylenie połaci dachu budynków mieszkalnych 35° z kierunkiem głównej kalenicy określonym graficznie, rzędna okapu na wysokości max 4.0 m od poziomu posadzki parteru.
6. Budynki gospodarcze parterowe, bez podpiwniczenia, w zabudowie bliźniaczej dla budynków na nieruchomościach sąsiadujących-jak określono na załączniku graficznym .

7. Dachy budynków gospodarczych jednospadowe o nachyleniu połaci 15°, z kierunkiem kalenicy określonym graficznie.
8. Możliwość budowy garażu wbudowanego w część gospodarczą, oraz wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego.
9. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 30% powierzchni działki.
10. Ogrodzenie ażurowe od strony drogi KD o wysokości 1.20 m.
11. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 9. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego KD:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga w liniach rozgraniczających z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych.
2. Podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, poszerzona do 18-19 m na odcinkach jezdni jednokierunkowych oraz do 17 m w strefie parkowania.
3. W liniach rozgraniczających możliwość prowadzenia doziemnych sieci infrastruktury technicznej.
4. Tymczasowy sposób użytkowania terenu – zachowuje się funkcję dotychczasową.

§ 10. Ustala się dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego K:

1. Przeznaczenie: teren projektowanej przepompowni ścieków sanitarnych.
2. W przypadku wyboru wariantu odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej – teren K, jako zbędny, może zostać włączony do KD.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 11. Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w wysokości **20 %**

§ 12. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne o łącznej powierzchni 4.18 ha, w tym o klasach bonitacyjnych:

1) R IVa – 2.88 ha
2) R IVb – 1.30 ha

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia obowiązujących dotychczas wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
inż. Piotr Lach

UZASADNIENIE

Opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Złotów dla terenów w obrębie Dzierzążenko-działka nr 73/1 wykonane zostało zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / zwaną dalej „ustawą" / wypełniając zapisy Uchwały nr XXXII/268/05 Rady Gminy Złotów z dnia 25 sierpnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Złotów dla terenów w obrębie Dzierzążenko-działka nr 73/1.

Uchwalony plan obejmuje obszar jednej działki w obrębie miejscowości Dzierzążenko, jest to kontynuacja obowiązującego już planu, a te z kolei są nierozerwalnie powiązane z wykonywanym obecnie projektem dla całego obszaru Dzierzążenko – Nowy Dwór – Wielatowo.

Plan pozwoli na prawidłowe ustalenie na nieruchomości : funkcji terenu, zasad kształtowania zabudowy, warunków podziału działki, zasad wykonywania infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.

Wójt Gminy Złotów przed przystąpieniem do sporządzenia planu dokonał analizę zasadności wykonania planu i zgodności z zapisami studium, ustalając niezbędny zakres prac planistycznych – zgodnie z art. 14 ust.5 ustawy.

W oparciu o art.. 17 ustawy Wójt Gminy Złotów przeprowadził procedurę planistyczną wykonując kolejno:

-ogłosił w prasie lokalnej oraz obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia planu

-zawiadomił pisemnie o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, rozpatrując ich wnioski i wprowadzając zalecenia do projektu planu

-sporządził: projekt planu, prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych, uwzględniając ustalenia studium

-uzyskał opinie i uzgodnienia projektu planu z właściwym instytucjami i organami

-uzyskał od Marszałka Województwa Wielkopolskiego zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

-wprowadził zmiany wynikające z opinii i uzgodnień

- ogłosił w prasie lokalnej oraz obwieścił o wyłożeniu projektu planu, dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu. W dyskusji publicznej nikt nie uczestniczył, nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Uchwalony plan wykonany został zgodnie z zapisami i ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Złotów.

Infrastruktura techniczna, której realizacja należy do zadań własnych gminy to jest sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej zostanie wykonana przez Gminę Złotów w miarę potrzeb na terenie i możliwości ekonomicznych budżetu gminy.

Pozostałe tj. utwardzenie i utrzymanie drogi wewnętrznej, dostawa energii elektrycznej i gazu, zaopatrzenie w ciepło właściciele nieruchomości leżących na obszarze uchwalanego planu winni zapewnić we własnym zakresie, własnym staraniem.

Uchwalony plan wprowadza ład przestrzenny, ustala jednoznacznie zasady kształtowania zabudowy, dokonywania podziałów geodezyjnych, wprowadza zasady kształtowania komunikacji i infrastruktury technicznej w związku z czym uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Złotów dla terenów w obrębie Dzierzążenko-działka nr 73/1 uważa się za zasadne.

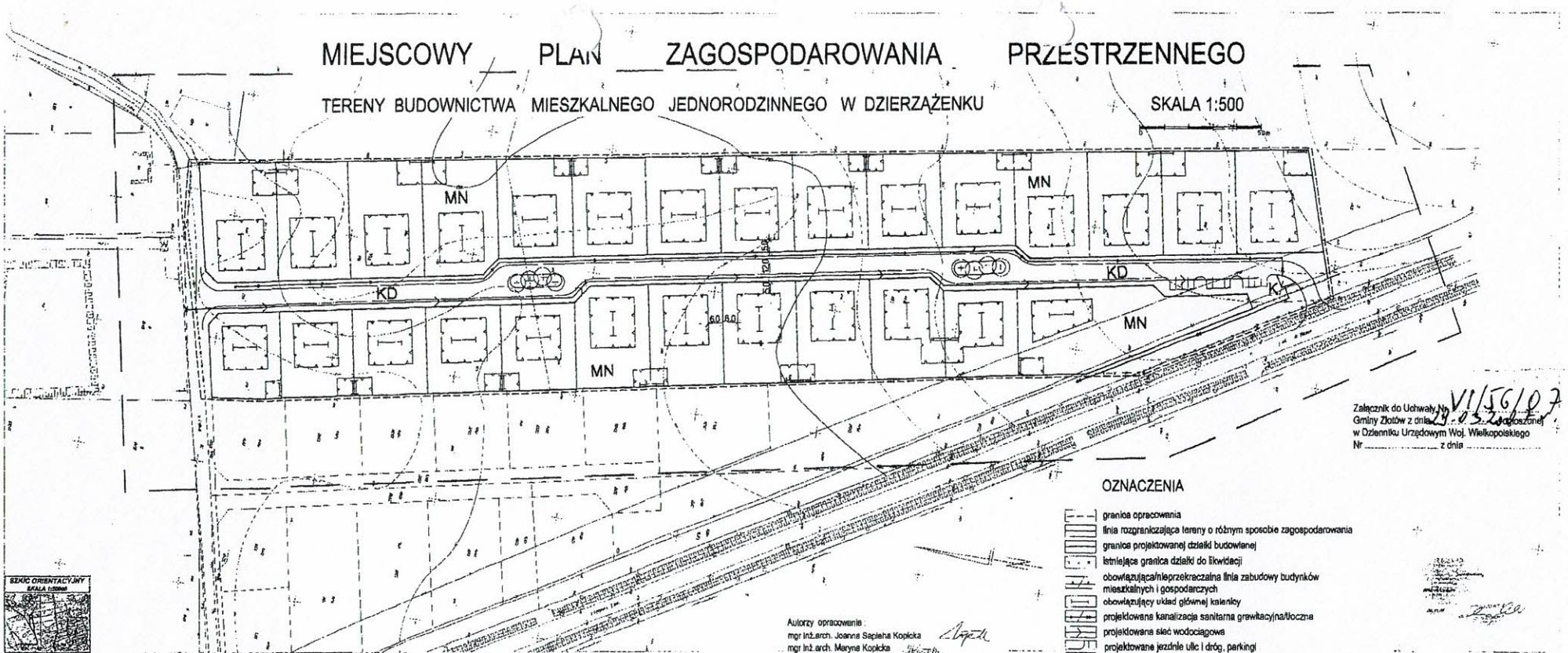
Przewodniczący Rady

inż. Piotr Loch

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENY BUDOWNICTWA MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO W DZIERZĄŻENKU

SKALA 1:500



Załącznik do Uchwały Nr VI/56/07
Gminy Złotów z dnia 29.03.2007 r. ogłoszonej
w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego
Nr ..... z dnia .....

OZNACZENIA

- granica opracowania
- linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- granica projektowanej działki budowlanej
- istniejąca granica działki do likwidacji
- obowiązująca/nieprzekraczalna linia zabudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych
- obowiązujący układ głównej kalenicy
- projektowana kanalizacja sanitarna grawitacyjna/tłoczna
- projektowana sieć wodociągowa
- projektowane jezdnie ulic i dróg, parkingi
- proponowane nasadzenia drzew
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KD tereny dróg wewnętrznych
- K tereny infrastruktury technicznej: kanalizacji

SZKIC ORIENTACYJNY
SKALA 1:5000

woj. wielkopolskie
gmina: Złotów
obręb: DZIERZĄŻENKO
działka: 73/1

LEWOSTRONNA KOPIA MAPY SYT.-WYS.
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
skala 1:500

wykonawca: Usługi Geodezyjne "GEOMETRA" w Złotowie
geodeta uprawniony Marian Kotowski (upr. nr 1873)

D.Z.: 2495/04 Złotów, dnia 2004-11-25

Autorzy opracowania:
mgr inż.arch. Joanna Sapieha Kopicka
mgr inż.arch. Maryna Kopicka
inż. Halina Nowacka

Przewodniczący Rady
inż. Piotr Lach