Styczeń 2012

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTÓW NA OBSZARZE WSI ZALESIE

Uchwała Nr XVI / 174 / 2012
Rady Gminy Złotów
z dnia 26 stycznia 2012r.

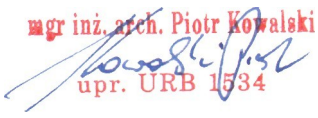
Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
Nr ……..
z dnia ……..

Integralną część planu stanowią:

1) Uchwała Nr XVI / 174 / 2012 Rady Gminy Złotów z dnia 26 stycznia 2012r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 0 poz. 1242 z dnia 06.03.2012 r.;
2) Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

SKŁAD ZESPOŁU PROJEKTOWEGO:

mgr inż. arch. Piotr Kowalski
główny projektant, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów,
upr. urb. 1534



mgr Paweł Żebrowski – projektant

mgr Aleksandra Mikulska – projektant

mgr Maciej Żebrowski – projektant

UCHWAŁA NR XVI / 174 / 2012
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 stycznia 2012r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi ZALESIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Złotów uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr V/44/11 Rady Gminy Złotów z dnia 24 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów przyjętym uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 roku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Przedmiotem planu jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2 na teren zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku, w tym z usługami nieuciążliwymi, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zieleni oraz uporządkowanie układu komunikacyjnego.
4. Integralną częścią uchwały są:
    1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
    2) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2.
5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
    1) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
    2) kategorii terenów – należy przez to rozumieć grupę terenów o jednakowej funkcji, różniących się zasadami zagospodarowania;
    3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszelkich elementów zaliczanych do kubatury budynków, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
    4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą miejsce usytuowania zewnętrznej ściany budynku, w tym linię wyznaczającą miejsce usytuowania frontowej elewacji budynku. Dopuszcza się maksymalnie 2-metrowe przekroczenie tej linii ryzalitami, wykuszami, schodami lub innymi architektonicznymi elementami budynku;
    5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, które przeważa na obszarze wyznaczonym przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, które uzupełnia lub wzbogaca zagospodarowanie terenu;
    7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie

powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) wskaźniku intensywności zabudowy działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych w obrysie zewnętrznym zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni działki, którego wartość nie może zostać przekroczona;
9) zielonych parkingach – należy przez to rozumieć parkingi o nawierzchni ażurowej.

§2.1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR 1, ZR 2** i **ZR 3**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
3) teren usług zamieszkania zbiorowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UMz**;
4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP 1** i **ZP 2**;
5) teren infrastruktury technicznej:
    a) elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
    b) kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
7) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**.

2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określane są w następujący sposób:
1) ogólnie, jako tereny jednej kategorii:
    a) przez podanie nazwy tej kategorii, np. „tereny zabudowy rekreacyjnej”,
    b) przez podanie symbolu literowego tej kategorii terenu, np. „tereny ZR”;
2) szczegółowo, jako poszczególne tereny, przez podanie całego symbolu:
    a) w odniesieniu do jednego terenu, np. „teren ZR 1”,
    b) w odniesieniu do więcej niż jednego terenu, np. „tereny ZR1 – ZR3”.

§3 Ustala się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony i kształtowania:
1) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu; dopuszcza się niwelację terenu wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku i realizacji dojazdu do działek;
2) równowaga poszczególnych elementów krajobrazu, w szczególności wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą zabudowę mieszkaniową;
3) realizację zabudowy w liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) na terenach ZR1-ZR3 wielkość budynków, forma architektoniczna i technologia wykonania winna nawiązywać do budownictwa mieszkaniowego.

§4 Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§5 Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy:
    a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
    b) dróg, parkingów,
    c) infrastruktury technicznej,
    d) usług na terenach wyznaczonych na ten cel w planie,
    e) obiektów sportowych, rekreacyjnych i turystycznych na terenach wyznaczonych na ten cel w planie;
3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami oraz wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały;

4) obowiązek ochrony terenów wymagających ochrony akustycznej przed hałasem według przepisów odrębnych;
5) obowiązek zagospodarowania działek zielenią, np. niską, w przypadku nie podjęcia budowy zaraz po nabyciu działki.

§6 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) zachowanie istniejącego połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę wewnętrzną KDW;
2) w zagospodarowaniu przestrzennym każdej działki należy zapewnić:
    a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
    b) nie mniej niż 3 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług prowadzonych na tej działce,
    c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 osobę zatrudnioną w usługach,
    d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m^2 terenu UMz;
3) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnym działki;
4) realizację ciągów pieszo-rowerowych na terenach wyznaczonych na ten cel w planie.

§7 Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącza z istniejącej sieci wodociągowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
2) zbiorowe odprowadzanie ścieków komunalnych – poprzez przyłącze z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
3) skanalizowanie i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez przyłącze z sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren własny działki;
4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego systemu grzewczego z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wytwarzania lub uzyskiwania ciepła ze źródeł odnawialnych;
5) zaopatrzenie w gaz:
    a) w pierwszym etapie – z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz butlowy propan-butan,
    b) docelowo – poprzez przyłącze z doprowadzonej sieci gazowej miasta Złotowa;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
7) przebudowa oraz rozbudowa systemu oświetlenia ulic, placów i terenów publicznych;
8) gromadzenie segregowanych odpadów i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
9) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§8.1. Na terenach **ZR1-ZR3** ustala się zakaz lokalizacji:
1) budynków gospodarczych;
2) altan;
3) wiat;
4) szklarni;

5) innych obiektów nietrwałych;
6) obiektów usługowo-warsztatowych.

2. Tereny zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR1 – ZR3 należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie **ZR1** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacyjna całorocznego wypoczynku;
   2) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej;
   3) lokalizację budynków w liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   4) zasady kształtowania zabudowy rekreacyjnej:
      a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 4,0 m npt.,
      c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
      d) dopuszcza się realizację lukarn lub wykuszów, zajmujących nie więcej niż 25 % każdej połaci,
      e) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
      f) kierunek głównej kalenicy dachu budynku rekreacyjnego równoległy do frontu działki;
   5) zasady kształtowania zabudowy niemieszkaniowej:
      a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
      c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
      d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
      e) kierunek głównej krawędzi budynku niemieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki;
   6) zasady zagospodarowania terenu:
      a) prawo do lokalizacji jednego obiektu o funkcji rekreacyjnej na każdej działce,
      b) prawo do lokalizacji dwóch garaży wolnostojących na każdej działce – preferowana zabudowa bliźniacza,
      c) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej w kubaturze budynku rekreacyjnego,
      d) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej na granicy działki z działką sąsiednią,
      e) powierzchnię zabudowy działki do 30 %,
      f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
      g) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40 %,
      h) ogrodzenie:
         – od strony zewnętrznej osiedla – jednolite dla całego osiedla,
         – od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,2 m oraz obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
         – bramy wjazdowe – na każdą posesję sytuować w odległości minimum 2,0 m od granicy działki;
   7) zasady i warunki podziału terenu:
      a) zakaz podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 800 m^2,
      b) dopuszcza się scalanie działek i prawo do realizacji zabudowy zgodnie z zapisami niniejszego ustępu;

8) obsługa komunikacyjna od drogi wewnętrznej KDW;
9) zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
    a) zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
    b) ustala się wymóg stosowania zielonych parkingów.

4. Na terenie **ZR2** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa rekreacyjna całorocznego wypoczynku;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe w parterze budynku rekreacyjnego;
3) zakaz lokalizacji usług wymagających magazynu większego niż 20,0 m²;
4) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej;
5) lokalizację budynków w liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
6) zasady kształtowania zabudowy rekreacyjnej:
    a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
    c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
    d) dopuszcza się realizację lukarn lub wykuszów, zajmujących nie więcej niż 25 % każdej połaci,
    e) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
    f) kierunek głównej kalenicy dachu budynku rekreacyjnego równoległy do frontu działki;
7) zasady kształtowania zabudowy niemieszkaniowej:
    a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
    c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
    d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
    e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku niemieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki;
8) zasady zagospodarowania terenu:
    a) prawo do lokalizacji jednego obiektu o funkcji rekreacyjnej,
    b) prawo do lokalizacji dwóch garaży wolnostojących – preferowana zabudowa bliźniacza,
    c) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej w kubaturze budynku rekreacyjnego,
    d) powierzchnię zabudowy działki do 50 %,
    e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
    f) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30 %,
    g) ogrodzenie:
        – od strony zewnętrznej osiedla – jednolite dla całego osiedla,
        – od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,2 m oraz obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
        – bramy wjazdowe – w odległości minimum 2,0 m od granicy działki;
9) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
10) obsługa komunikacyjna od drogi wewnętrznej KDW;
11) prawo do realizacji dwóch wjazdów na działkę:
    a) jeden do części mieszkalnej,
    b) drugi do części usługowej;
12) zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

a) zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
b) ustala się wymóg stosowania zielonych parkingów.

5. Na terenie **ZR3** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa rekreacyjna całorocznego wypoczynku;
   2) przeznaczenie uzupełniające – usługi administracji w parterze budynku rekreacyjnego;
   3) dopuszcza się realizację budynku portierni i zabudowy garażowej;
   4) lokalizację budynków w liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 7 lit. f;
   5) zasady kształtowania zabudowy rekreacyjnej:
      a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
      c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
      d) dopuszcza się realizację lukarn lub wykuszów, zajmujących nie więcej niż 25 % każdej połaci,
      e) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
      f) kierunek głównej kalenicy dachu budynku rekreacyjnego równoległy do frontu działki;
   6) zasady kształtowania zabudowy niemieszkaniowej:
      a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
      c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
      d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
      e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku niemieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki;
   7) zasady zagospodarowania terenu:
      a) prawo do lokalizacji jednego obiektu o funkcji rekreacyjnej,
      b) prawo do lokalizacji dwóch garaży wolnostojących – preferowana zabudowa bliźniacza,
      c) prawo do lokalizacji budynku portierni,
      d) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej w kubaturze budynku rekreacyjnego,
      e) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej na granicy działki z działką sąsiednią,
      f) budynek portierni zlokalizować od strony wjazdu w odległości od 1,0 do 2,0 m od granicy działki,
      g) powierzchnię zabudowy działki do 50 %,
      h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
      i) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30 %,
      j) ogrodzenie:
         – od strony zewnętrznej osiedla – jednolite dla całego osiedla,
         – od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,2 m oraz obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
         – bramy wjazdowe – w odległości minimum 2,0 m od granicy działki,
      k) prawo do realizacji dwóch wjazdów na działkę:
         – jeden do części mieszkalnej,
         – drugi do części usługowej;
   8) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej

niż 1300 m^2;
9) obsługa komunikacyjna od drogi wewnętrznej KDW;
10) zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
    a) zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
    b) ustala się wymóg stosowania zielonych parkingów.

§9.1. Na terenie **UMz**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi zamieszkania zbiorowego;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii;
3) zakaz lokalizacji:
    a) budynków gospodarczych,
    b) altan,
    c) wiat,
    d) szklarni,
    e) innych obiektów tymczasowych,
    f) obiektów usługowo-warsztatowych;
4) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej;
5) lokalizację budynków w liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 8 lit. f;
6) zasady kształtowania zabudowy usługowej:
    a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 4,0 m npt.,
    c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 38º,
    d) dopuszcza się realizację lukarn lub wykuszów, zajmujących nie więcej niż 25 % każdej połaci,
    e) dopuszcza się umieszczenie w bryle budynku akcentu architektonicznego (dominanty architektonicznej) o wysokości do jednej kondygnacji,
    f) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
    g) kierunek głównej kalenicy dachu budynku usługowego równoległy do frontu działki;
7) zasady kształtowania zabudowy niemieszkaniowej:
    a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
    c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
    d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
    e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku niemieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki;
8) zasady zagospodarowania terenu:
    a) prawo do lokalizacji w budynku zamieszkania zbiorowego jednego mieszkania dla właściciela obiektu,
    b) prawo do lokalizacji dwóch garaży wolnostojących – preferowana zabudowa bliźniacza,
    c) prawo do lokalizacji budynku portierni,
    d) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej w kubaturze budynku rekreacyjnego,
    e) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej na granicy działki z działką sąsiednią,

f) budynek portierni zlokalizować od strony wjazdu w odległości od 1,0 do 2,0 m od granicy działki,
g) powierzchnię zabudowy działki do 50 %,
h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
i) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30 %,
j) ogrodzenie:
   – od strony zewnętrznej osiedla – jednolite dla całego osiedla,
   – od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,2 m oraz obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
   – bramy wjazdowe – w odległości minimum 2,0 m od granicy działki,
k) prawo do realizacji dwóch wjazdów na działkę:
   – jeden do części mieszkalnej,
   – drugi do części usługowej;

9) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 4500 m^2;
10) obsługa komunikacyjna od drogi wewnętrznej KDW;
11) zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
    k) zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
    l) ustala się wymóg stosowania zielonych parkingów.

2. Teren usług zamieszkania zbiorowego, oznaczony na rysunku planu symbolem UMz należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.1. Na terenie **MN** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i zabudowy gospodarczej;
3) lokalizację budynku w liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
4) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
   a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
   c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
   d) dopuszcza się realizację lukarn lub wykuszów, zajmujących nie więcej niż 25 % każdej połaci,
   e) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
   f) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki;
5) zasady kształtowania zabudowy niemieszkaniowej:
   a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od poziomu parteru od 2,5 do 3,5 m npt.,
   c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,
   d) pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką,
   e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku niemieszkalnego równoległy lub prostopadły do frontu działki;
6) zasady zagospodarowania terenu:
   a) prawo do lokalizacji jednego obiektu o funkcji mieszkaniowej,
   b) prawo do lokalizacji jednego garażu wolnostojącego i jednego budynku gospodarczego,

c) powierzchnię zabudowy działki do 30 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
e) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40 %;

7) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 700 m^2;
8) obsługa komunikacyjna od drogi publicznej sąsiadującej z terenem MN;
9) zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
   a) zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
   b) ustala się wymóg stosowania zielonych parkingów.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.1. Na terenach **ZP** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
2) zagospodarowanie terenu zielenią niska, średnią i wysoką wraz z elementami małej architektury;
3) prawo do realizacji boisk i innych obiektów i urządzeń rekreacyjnych;
4) prawo do realizacji ciągów spacerowych;
5) ogólną dostępność terenu;
6) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 7;
7) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenie **ZP1** ustala się zagospodarowanie terenu w formie skweru z dopuszczeniem realizacji latarni parkowych, murków oporowych, klombów, ogrodów skalnych i innych elementów zagospodarowania terenu.
3. Na terenie **ZP2** ustala się:
1) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;
2) realizację ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
3) dopuszcza się lokalizację sanitariatów i małej gastronomii;
4) zapewnienie swobodnego przejścia wzdłuż linii brzegowej Jeziora Zaleskiego;
5) dostęp do terenu od terenów KX.

§12 Na terenie **E**, ustala się:
1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna elektroenergetyki;
2) zachowanie istniejącej wieżowej stacji transformatorowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
3) powierzchnię zabudowy terenu do 15 %;
4) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 50 %;
5) dopuszcza się realizację ogrodzenia ażurowego;
6) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 80 m^2.

§13 Na terenie **K** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna kanalizacji;
2) powierzchnię zabudowy terenu do 15 %;
3) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 50 %;
4) budowę obiektów i urządzeń służących tłoczeniu ścieków oraz oczyszczaniu ścieków deszczowych.

§14 Na terenie **KDW** ustala się:
1) klasę drogi – droga wewnętrzna;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
4) zakaz zabudowy poza elementami drogi;
5) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz budowa nowych elementów drogi;
6) zachowanie, przebudowę i budowę w liniach rozgraniczających drogi liniowej infrastruktury technicznej;
7) dopuszcza się realizację pozostałych elementów drogi i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogą, jednak wyłącznie obiektów infrastruktury technicznej nie wymagających rozgraniczenia terenu.

§15 Na terenach **KX** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo-rowerowe;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszcza się realizację nawierzchni żwirowej lub utwardzonej;
4) dopuszcza się realizację drzew liściastych i zieleni ozdobnej.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§16 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0,1 % dla terenów **ZR1 – ZR3, UMz i MN.**

§17 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§18 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Złotów.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVI / 174 / 2012
RADY GMINY ZŁOTÓW
Z DNIA 26 STYCZNIA 2012r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi ZALESIE

Rada Gminy Złotów podjęła uchwałę Nr V/44/11 z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi ZALESIE.
Właściciel nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi 45/1-45/4, 320/1-320/79 i 65/1, położonych w północnej części wsi Zalesie, złożył do Wójta Gminy Złotów wniosek w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu. Przeprowadzenie zmiany obowiązującego planu wynikało z konieczności weryfikacji i zmiany niektórych rozwiązań urbanistycznych i projektowych, a w szczególności: zmiany rozwiązań komunikacyjnych, korekty przebiegu granic działek oraz konieczności dostosowania zapisów ustaleń planistycznych do obowiązujących standardów oraz potrzeb mieszkańców.
Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia uchwały Nr XLI/423/2002 Rady Gminy Złotów z dnia 26 czerwca 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie.
Zgodnie z polityką Gminy Złotów wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów, przyjętym uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 roku, teren objęty planem położony jest w zasięgu terenów mieszkaniowo-rekreacyjnych i letniskowych. Ponadto przedmiotowe nieruchomości znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zaleskiego, stąd lokalizacja zabudowy rekreacyjnej i letniskowej jest tu wysoce uzasadniona. Zainwestowanie terenu uporządkuje przestrzeń wokół jeziora oraz zwiększy dochody budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.
W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.
Do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu zostały uwzględnione w treści uchwały, w związku z czym dokonano również korekt w prognozie oddziaływania na środowisko oraz uzupełniono prognozę o elementy, o których mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227, ze zm.).
W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej, zatem podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr XVI / 174 / 2012
Rady Gminy Złotów
Z dnia 26 stycznia 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

Rada Gminy Złotów
rozstrzyga co następuje:

W związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Obszar objęty planem posiada sieć wodociągową, elektryczną, telekomunikacyjną oraz system kanalizacji sanitarnej. Wyposażenie terenu w sieć gazową oraz kanalizację deszczową będzie możliwe dopiero po doprowadzeniu do obszaru wsi Zalesie przedmiotowych sieci.
Nie ustala się zasad finansowania ww. inwestycji, ponieważ nie są one przedmiotem ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów na obszarze wsi ZALESIE.