UCHWAŁA Nr XI.115.2015

RADY GMINY ZŁOTÓW

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – „nad jeziorem Zaleskim”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.[1]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.[2]) Rada Gminy Złotów **uchwala**, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w obrębie Dzierzążenko – „nad jeziorem Zaleskim” dla obszaru położonego pomiędzy jeziorem Zaleskim a drogą powiatową Złotów - Zalesie, w miejscowości Zawilce, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów, uchwalonym przez Radę Gminy Złotów uchwałą Nr VIII/66/11 z dnia 26 maja 2011 roku.

2. Granica opracowania – została określona w uchwale nr XXV/269/12 z 24 października 2012 roku Rady Gminy Złotów w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – „nad jeziorem Zaleskim”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w obrębie Dzierzążenko – „nad jeziorem Zaleskim”, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów, stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

[1] zmiany do ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072
[2] zmiany do ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r. poz. 443, 774

4) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące zał. nr 4.

§ 2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny i obiekty podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;

2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) ML – tereny zabudowy letniskowo-rekreacyjnej całorocznej,

2) U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,

3) KDD – tereny dróg dojazdowych publicznych,

4) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

5) Kx – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

6) EE/K – teren urządzeń elektroenergetycznych i przepompowni ścieków.

2. Tereny wymienione w § 4. ust. 1 o tej samej funkcji, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami o innej funkcji oznaczono wyróżnikami cyfrowymi (1, 2, 3, ...).

3. Na wyznaczonych terenach objętych planem, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla terenów zabudowy letniskowo-rekreacyjnej całorocznej (ML), o których mowa w §13

nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) dla teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (U/MN), o których mowa w §14 nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

§ 5. W obszarze objętym planem określa się zasady i warunki podziału terenu:

1) każda działka winna posiadać dostęp do drogi publicznej, zapewniający jej prawidłową obsługę komunikacyjną,

2) każda działka powinna posiadać kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej budynku,

3) Dla terenów U/MN:

a) min. szerokość frontu działki 23m,
b) min. powierzchnia działki 900 m^2,

4) Dla terenów ML:

a) min. szerokość frontu działki 28m,
b) min. powierzchnia działki 1000 m^2,

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,

2) obowiązujące linie zabudowy,

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) wymagany kierunek przeważającej kalenicy,

5) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej.

§7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnym z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

2) terenie zabudowy letniskowo-rekreacyjnej całorocznej - należy przez to rozumieć teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na którym obowiązują podwyższone standardy w zakresie zazielenienia oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą lica ściany budynku trwale związanej z gruntem (nie dotyczy linii zabudowy części nadwieszonych budynku, infrastruktury technicznej oraz budowli), wyznaczającą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, dopuszcza się wysunięcia elementów architektonicznych na głębokość 1,5m i szerokość nie przekraczającą 1/3 szerokości elewacji;

6) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację widoczną od strony obowiązującej linii zabudowy;

7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego określającą maksymalny zasięg zabudowy w obrębie działki budowlanej, z pominięciem okapów, balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku,

8) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z elementów metalowych, drewnianych lub ceramicznych, z bezwzględnym wyłączeniem prefabrykatów betonowych;

9) dach płaski – dach o spadku maks. 12^0,

10) usługach nieuciążliwych – usługi, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i działki ,a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania. Oddziaływanie tych usług nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

11) dach dwuspadowy – dach złożony z dwóch podstawowych połaci o tym samym spadku dla bryły głównej,

12) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć ekologiczne i wysokosprawne źródło ciepła, takie jak: kocioł węglowy (retortowy), kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na postawie odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm.

13) wskaźniku intensywności zabudowy działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych w obrysie

zewnętrznym zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni działki, którego wartość nie może zostać przekroczona;

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku odkrycia obiektów archeologicznych należy wstrzymać prace ziemne i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

2. Na terenie planu znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Zalesie stan.6 ob. AZP 32-28/53 /osada z okresu wczesnego średniowiecza/ i Zalesie stan. 4, ob. AZP 32-28/53 / cmentarzysko kultury pomorskiej/ objęte (wg. legendy na załączniku graficznym) archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 9. Ochronę środowiska i krajobrazu realizuje się przez:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;

2) zbiorowe - dotyczy terenów komunikacji i indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku, w razie natrafienia na istniejący drenaż przy budowie obiektów, należy go ominąć, względnie przebudować na warunkach określonych poprzez jego dysponenta;

3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie;

4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych o do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;

5) kształtowanie terenów zieleni, przez ustalenie wymogów wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dodatkowo na działkach wprowadzić zieleń ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia z przewagą gatunków rodzimych dostosowanych do danego siedliska przyrodniczego;

6) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;

7) ochronę wód podziemnych przez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;

8) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego;

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10.1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne w liniach rozgraniczających dróg, zachowując między sieciami odległości wynikające z przepisów odrębnych, względnie na terenach do których inwestor uzyskał prawo dysponowania gruntem,

2. Zaopatrzenie w wodę z częściowo istniejącej i z projektowanej sieci wodociągowej z wodociągu w miejscowości Pieczynek, na zasadach określonych przez zarządcę sieci. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych studni do celów gospodarczych.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych przez projektowaną kanalizację ściekową w układzie grawitacyjno – pompowym do oczyszczalni w Pieczynku. Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania.

4. Projektuje się odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych przez sieć kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami podczyszczającymi odprowadzaną do rowów melioracji szczegółowej.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia

1) dla prowadzenia sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia rezerwuje się teren w liniach rozgraniczających ulic, terenów zieleni,

2) dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych uzyskanych od gestora sieci i wybudowaniu nowych linii kablowych 0,4 kV,

3) wyznacza się strefę EE/K na lokalizację nowych urządzeń elektroenergetycznych.

6. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych ustala się rozwiązania indywidualne, w postaci studni chłonnych lub rozprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań.

7. Projektuje się odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych przez sieć kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami podczyszczającymi odprowadzaną do rowów melioracji szczegółowej.

8. Nakazuje się gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania w specjalnie dostosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z gminnym systemem zagospodarowania odpadów i przepisami odrębnymi,

9. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych poprzez własne systemy grzewcze z dopuszczeniem stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywnych źródeł energii (niskoemisyjne źródła ciepła),

10. Zaopatrzenie w gaz – dopuszcza się zaopatrzenie w gaz butlowy propan – butan.

11. W zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej kablowej zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie z niezbędnymi urządzeniami technicznymi do zasilania terenów nowego zainwestowania z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej,

12. Ochrona powietrza - emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie ochrony powietrza.

13. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wymienione z zapisach planu.

14. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziomem terenu wymagających, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego wynikającego z przepisów Prawa lotniczego. W przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się obiekty przekraczające 50,0 m pod warunkiem uzyskania stosownej zgody.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.1. Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Szerokość projektowanych dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz sieci infrastruktury techniczne.

4. W zależności do programu funkcjonalnego zapewnienie na każdej działce pełnych potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, przy czym nie mniej niż dwa miejsca na jeden budynek rekreacyjny oraz jedno miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

5. Nowe odcinki sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji KDD, KDW, Kx. W razie potrzeby dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny ML i U/MN.

Rozdział 6

Przepisy szczegółowe

§ 12.1. Dla całego obszaru objętego planem, wyznacza się zasady dotyczące wszystkich projektowanych obiektów kubaturowych:

1) kolorystyka elewacji w gamie kolorów jasnych: tj: białe, piaskowe, szare beżowe, kremowe dopuszcza się użycie na 20% powierzchni (20% elewacji całego budynku) kolorów ciemnych. Sugerowane użycie elementów drewnianych.

2) dachy budynków o symetrycznym nachyleniu i układzie połaci, kolory pokrycia dachowego w gamie kolorów szarych i grafitowych.

3) wskaźniki dla terenów ML:

a) min. wskaźnik intensywności zabudowy 0,15,
b) maks. wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
c) maks. wskaźnik pow. zabudowy 0,4,
d) min. powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki– 50%,

4) wskaźniki dla terenów U/MN:

a) min. wskaźnik intensywności zabudowy 0,10
b) maks. wskaźnik intensywności zabudowy 0,6,
c) maks. wskaźnik pow. zabudowy 0,4,
d) min. powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki – 30%,

2.Maks. szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków

a) maks 13 m – dla działek o froncie od 23 m do 25m,
b) maks 16 m – dla działek o froncie od 26 m do 30m,
c) maks 20 m – dla działek o froncie powyżej 30m,

3. Na każdej działki należy zapewnić:

a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek rekreacyjny,
b) nie mniej niż 1 miejsce park. na każde rozpoczęte 50 m^2 pow. użytkowej usług, prowadzonych na tej działce,

4. Dopuszcza się lokowanie reklam na terenie działek jednak o powierzchni nie przekraczającej 1,5m^2, i wysokości maksymalnej do 4m;

5. Dopuszcza się możliwość grodzenia terenów ogrodzeniem ażurowym, ze względu na konieczność migracji małych zwierząt do wyboru:

a) płoty ażurowe bez podmurówki np. w postaci siatki ogrodzeniowej rozpiętej na

słupach, w odległości 15 - 20 cm od powierzchni gruntu,

b) ogrodzenie na podmurówce nie wyższej niż 10 cm nad poziom gruntu, pod warunkiem umieszczenia siatki lub sztachet na wysokości nie mniejszej niż 15 cm od podmurówki.

c) dopuszcza się inne rozwiązania, jeżeli będą ażurowe oraz z prześwitem nad gruntem 15cm-20cm,

d) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 13. 1. Wyznacza się warunki zabudowy dla terenów o funkcji istniejące i projektowanej letniskowo-rekreacyjnej całorocznej (ML) z towarzyszącą zabudową gospodarczą i zielenią ogrodową, oznaczone na rysunku **1 ML – 7 ML,** dla których ustala się:

1) dopuszcza się sytuowanie na każdej działce budynków w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy:

a) 1 budynku wolnostojącego letniskowo-rekreacyjnego o wysokości do 9,0 m – do II kondygnacje nadziemne,

b) 1 wolnostojącego lub zintegrowanego z budynkiem letniskowo-rekreacyjnym budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty gospodarczo-garażowej o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60,0 m^2,

2) obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynku rekreacyjnego,

3) kierunek głównej kalenicy wg rysunku, obowiązuje jednakowe nachylenie wszystkich połaci dachu projektowanego budynku w obrębie min. 80% rzutu połaci. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne nachylenie połaci (zadaszenie wykuszy, lukarn, wejść do budynku itp.),

4) poziom posadowienia parteru budynków rekreacyjnego i posadzki budynków gospodarczo-garażowych nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku,

5) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków rekreacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań pkt. 5,

6) konieczność zbliżonej kolorystyki pokryć dachowych na wszystkich budynkach w obrębie jednej działki,

7) bramy wjazdowe na każdą posesję sytuować w odległości 2m od granicy działki.

8) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i poza liniami zabudowy.

9) od strony terenów publicznych ogrodzenia ażurowe o wysokości 1.20 m lub żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

10) dla budynków rekreacyjnych istniejących na terenie 2 ML i 1 ML:

a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) parametry architektoniczne jak dla budynków projektowanych,

3. Dla obszarów 1 **ML** i 7 **ML** ustala się kształt dachów:

a) dla budynków rekreacyjno-letniskowych: dach symetryczny dwuspadowy lub naczółkowy o spadku połaci 40-45°, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wys. maks 1,20m,
b) dla budynku gospodarczo - garażowego: dach stromy dwu lub wielospadowy o nachyleniu nie mniejszym niż 20^0 (wysokość maks. do 6,0m) lub dach płaski dla budynku o wysokości maks. 4,0m,

4. Dla obszarów 3 **ML** – 6 **ML** ustala się kształt dachów:

a) dla budynków rekreacyjno-letniskowych: dachu wielospadowy lub dwuspadowy o spadku połaci 20-35°, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wys. maks. 0,9m,
b) dla budynku gospodarczo - garażowego: dach stromy dwu lub wielospadowy o nachyleniu nie mniejszym niż 20^0 (wysokość maks. do 6,0m) lub dach płaski dla budynku o wysokości maks. 4,0m,

5. Dla obszarów 2 **ML** ustala się kształt dachu:

a) dla budynków rekreacyjno-letniskowych: dach symetryczny dwuspadowy o spadku połaci 20-35° lub dach płaskim,
b) dla budynku gospodarczo - garażowego: dach stromy dwu lub wielospadowy o nachyleniu nie mniejszym niż 20^0 (wysokość maks. do 6,0m) lub dach płaski dla budynku o wysokości maks. 4,0m,

§ 14. 1. Wyznacza się warunki zabudowy dla terenów o funkcji projektowanej usługowej: gastronomicznej, hotelowej i usługi podstawowe wraz z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej z zabudową gospodarczą, oznaczone na rysunku **1U/MN – 2U/MN**, dla których ustala się:

1) dopuszcza się sytuowanie na każdej działce budynków w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy:
a) 1 budynku wolnostojącego o wysokości do 9,0 m – do II kondygnacje nadziemne,
b) 1 wolnostojącego lub zintegrowanego z budynkiem letniskowo-rekreacyjnym budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty gospodarczo-garażowej o wysokości I kondygnacji nadziemnej (do 6,0 m) oraz powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60,0 m^2,

2) dla budynku głównego ustala się: przekrycie dachem stromym (dwu lub wielospadowym) o spadku połaci 15^0-30°, wymagany kierunek przeważającej kalenicy wg rysunku, obowiązuje jednakowe nachylenie wszystkich połaci dachu projektowanego budynku w obrębie min. 80% rzutu połaci. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne nachylenie połaci (zadaszenie wykuszy, lukarn, wejść do budynku itp.),

3) dachu budynku gospodarczo - garażowego – stromy o nachyleniu nie mniejszym niż 20^0 (wysokość maks. do 4,5m) lub dach płaski o wysokości do 3,5m,

4) poziom posadowienia parteru budynków i posadzki budynków gospodarczo-garażowych nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku,

5) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków, pod warunkiem spełnienia wymagań pkt. 4,

6) konieczność zbliżonej kolorystyki pokryć dachowych na wszystkich budynkach w obrębie jednej działki,

7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza liniami zabudowy.

8) od strony terenów publicznych ogrodzenia ażurowe o wysokości 1.20 m, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 15.1. Wyznacza się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów komunikacji KDD, KDW:

2. Przeznaczenie podstawowe: droga w liniach rozgraniczających z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych.

3. W liniach rozgraniczających terenów KDD, KDW możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

4. Nasadzenia zieleni w pasach drogowych kierując się zasadą urozmaicenia gatunków drzew.

5. Dla terenu oznaczonego:

1) 1KDD:
a) droga dojazdowa publiczna,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m, w miejscu włączenia z drogą powiatową szerokość 25m,
c) w liniach rozgraniczających możliwość sytuowania miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, chodników oraz pasów zieleni,

2) 2KDD i 3KDD:

a) drogi dojazdowe publiczne,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,
c) w liniach rozgraniczających możliwość sytuowania miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, chodników oraz pasów zielenik

3) 1KDW, 2KDW:

a) projektowane drogi wewnętrzne,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m,
c) w liniach rozgraniczających możliwość sytuowania, ścieżek rowerowych, chodników

oraz pasów zieleni.

§ 16.1. Wyznacza się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych **1Kx:**

2. Przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.

4. W liniach rozgraniczających terenów Kx możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

5. Nawierzchnia przepuszczająca wody opadowe i roztopowe.

§ 17.1. Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się możliwość budowy, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych w ramach działek własnych na podstawie przepisów szczególnych. Ponadto ustala się:

Dla terenów oznaczonych **EE/K:**

a) przeznaczenie: tereny urządzeń elektroenergetycznych – istniejącą stacja transformatorowa
   i projektowana przepompownia ścieków,
b) ustala sie zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy 100% powierzchni teren,
d) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości maks. 2.0 m,
e) dojazd z 1KDD.

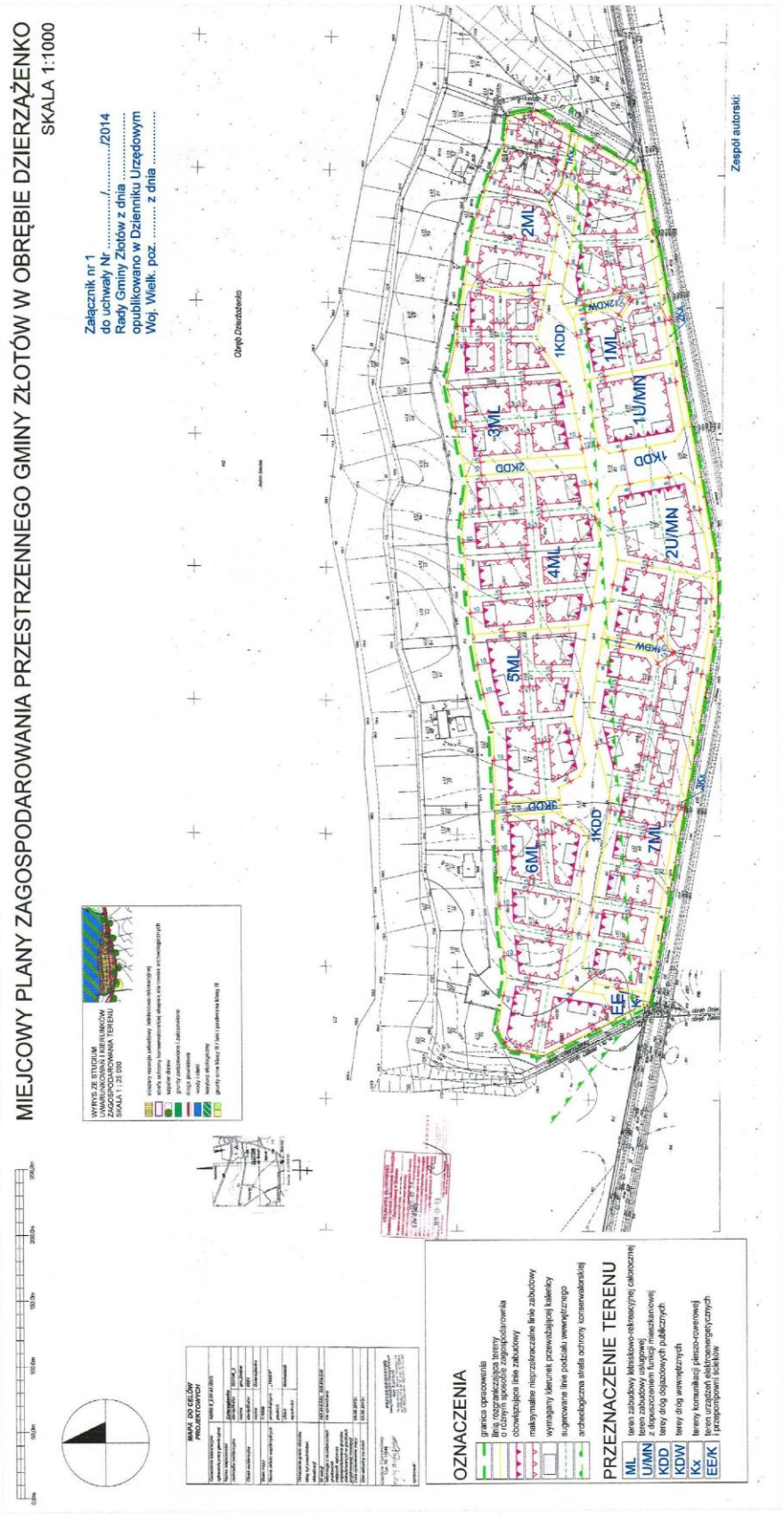
Rozdział 7
Przepisy końcowe

§ 18. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

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

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XI.115.2015
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 24 września 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XI.115.2015
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 24 września 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ZŁOTÓW W SPRAWIE STWIERDZENIA NIE NARUSZENIA USTALEŃ STUDIUM

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.)

Rada Gminy Złotów

stwierdza, iż zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zlotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – „nad jeziorem Zaleskim" **nie naruszają** ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów, przyjętego uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 r.

UZASADNIENIE

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów przeznacza tereny położone po północnej stronie drogi gminnej jako tereny zabudowy mieszkaniowe: letniskowo-rekreacyjne.

Ustalenia miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko oraz polityki przestrzennej gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XI.115.2015
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 24 września 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ZŁOTÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – „nad jeziorem Zaleskim" nie wpłynęły uwagi.
2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr XI.115.2015
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 24 września 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ZŁOTÓW O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.)

Rada Gminy Złotów
rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – „wiatrak" na obszarze planu miejscowego nie są planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XI.115.2015
Rady Gminy Złotów
z dnia 24 września 2015 r.

Rada Gminy Złotów podjęła uchwałę Nr XXV/269/12 z 24 października 2012 roku Rady Gminy Złotów w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko –„nad jeziorem Zaleskim". Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel nieruchomości objętych planem.

Po przeprowadzeniu przez Wójta Gminy Złotów analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Złotów podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z polityką przestrzenną 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 r., obszar objęty planem stanowi tereny rozwoju zabudowy letniskowo-rekreacyjnej.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie miejscowym umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości objętych planem. Teren objęty planem jest dobrze skomunikowany, wzdłuż jego południowej strony przebiega droga publiczna, z której następuje wjazd na obszar planu.

Sporządzony plan miejscowy zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.).

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami 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, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trybie wyłożenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz zasad ochrony środowiska i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.

Opracował Marcin Ziółkowski