



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 kwietnia 2015 r.

Poz. 2845

UCHWAŁA NR VI.53.2015 RADY GMINY ŻŁOTÓW

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów w obrębie ewidencyjnym Dzierżażenka – „wiatrak”

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, 645, 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Żłotów uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1.1 Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/252/12 Rady Gminy Żłotów z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów w obrębie ewidencyjnym Dzierżażenka – „wiatrak”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów w obrębie ewidencyjnym Dzierżażenka – „wiatrak”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie nowego przeznaczenia terenów położonych w obszarze określonym w § 1 ust. 2;
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań;
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. 1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszelkich obiektów kubaturowych; warunek ten nie dotyczy takich części budynków, jak schody, ganki, ryzality, zadaszenia, wykusze, które wykraczają więcej niż 1,5 m poza tę linię;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą miejsce usytuowania lica budynku mieszkalnego, równocześnie linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych, zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię zabudowy do 2,5 m elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku mieszkalnego, jak ryzality, schody, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze;
- 3) 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;
- 4) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć rząd drzew lub zwarty żywopłot z krzewów gatunków zimozielonych oraz wysokości nie mniejszej niż 1,5 m i szerokości nie mniejszej niż 1,0 m.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze i obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznych.

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, a także wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 5. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Obszar objęty niniejszym planem zlokalizowany jest w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prowadzenia prac ziemnych ustala się postępowanie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Rozdział 4. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planem symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z zasadami określonymi w § 10;
- 3) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 6) realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) inwestycji wynikających ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 3) przedsięwzięć, których realizacja wynika z przepisów odrębnych, w tym z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 9. 1. Zapewnienie powiązania terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych za pomocą projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla terenów MN – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym w garażu;
- 2) dla terenu U – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 6.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia ich do istniejącej sieci dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zbiorowe odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW lub na wydzielonej działce o powierzchni od 10 m² do 25 m² na terenie 1MN, pod warunkiem zapewnienia do niej dojazdu;
- 4) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;
- 5) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz zagospodarowanie ich w obrębie własnych działek;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia z możliwością jej przebudowy i rozbudowy jako sieć napowietrzna lub kablowa;
- 8) gminny system gospodarowania odpadami komunalnymi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 9) budowa i rozbudowa sieci telekomunikacyjnych – kablowych i bezprzewodowych;
- 10) możliwość realizacji pozostałych urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci gazowej.

Rozdział 7. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. 1. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) możliwość prowadzenia usług nieuciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) realizację nie więcej niż 2 budynków: garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych na działce.

2. Na terenach **MN** dopuszcza się realizację:

- 1) garażu w kubaturze budynku mieszkalnego;
- 2) wiat i altan ogrodowych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) niezależnie od ustalonych linii zabudowy przyłączy i urządzeń służących obsłudze budynków oraz pełniących przez nie funkcji.

3. Dla terenu **1MN** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 60 %;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego do 25,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego do 8,0 m,
 - b) szerokość ściany frontowej wiaty, altany ogrodowej do 10,0 m,
 - c) wysokość:
 - budynku mieszkalnego do 12,0 m npt. do głównej kalenicy, trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego do 6,0 m npt. do głównej kalenicy, jedna kondygnacja nadziemna,
 - wiaty, altany ogrodowej do 2,5 m npt. do okapu,
 - d) dach:
 - budynku mieszkalnego – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci do 45°,
 - wiaty, altany ogrodowej – dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1300 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki 25,0 m;
- 5) kąt pomiędzy frontem działki a liniami podziału na działki od 80° do 100°.

4. Dla terenu **2MN** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 50 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego do 20,0 m,
- budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego do 8,0 m,

b) szerokość ściany frontowej wiaty, altany ogrodowej do 10,0 m,

c) wysokość:

- budynku mieszkalnego do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego do 6,0 m npt. do głównej kalenicy, jedna kondygnacja nadziemna,
- wiaty, altany ogrodowej do 2,5 m do okapu,

d) dach:

- budynku mieszkalnego – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°,
- wiaty, altany ogrodowej – dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m²;

4) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;

5) kąt pomiędzy frontem działki a liniami podziału na działki od 80° do 100°.

5. Dla terenu **3MN** ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 60 %;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego do 20,0 m,
- budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego do 8,0 m,

b) szerokość ściany frontowej wiaty, altany ogrodowej do 10,0 m,

c) wysokość:

- budynku mieszkalnego do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego do 6,0 m npt. do głównej kalenicy, jedna kondygnacja nadziemna,
- wiaty, altany ogrodowej do 2,5 m do okapu,

d) dach:

- budynku mieszkalnego – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

- budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°,
- wiaty, altany ogrodowej – dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
- 5) kąt pomiędzy frontem działki a liniami podziału na działki od 80° do 100°.

§ 12. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) realizację nie więcej niż 2 budynków usługowych na działce budowlanej;
- 3) realizację na działce budowlanej nie więcej niż 3 budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garażowych oraz wiat, jednak wyłącznie związanych z obsługą obiektów usługowych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe oraz miejsca postojowe dla samochodów służbowych;
- 4) możliwość zachowania istniejącego budynku usługowego z możliwością jego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 20 %;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynku usługowego do 13,0 m npt. do głównej kalenicy dachu, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - budynku gospodarczego i gospodarczo-garażowego do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - garażu do 6,0 m npt. do głównej kalenicy, jedna kondygnacja nadziemna,
 - wiaty do 3,5 m npt. do okapu,
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - budynku usługowego do 60,0 m,
 - budynku gospodarczego i gospodarczo-garażowego do 20,0 m,
 - garażu do 8,0 m,
 - c) szerokość ściany frontowej wiaty, altany ogrodowej do 15,0 m,
 - d) dach:
 - budynku usługowego – płaski o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 15° lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażu oraz wiaty – jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 15° lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m²;
- 8) minimalna szerokość frontu działki 30,0 m;
- 9) kąt pomiędzy frontem działki a liniami podziału na działki od 80° do 100°.

2. Na terenie usługowym dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów małej architektury;

- 2) elementów i instalacji reklamowych o wysokości do 5,0 m npt. i powierzchni reklamowej do 8 m²;
- 3) niezależnie od ustalonych linii zabudowy przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków.

§ 13. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość realizacji w liniach rozgraniczających drogi liniowej infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu, jednak wyłącznie równoległe do osi jezdni.

Rozdział 8. Ustalenia końcowe

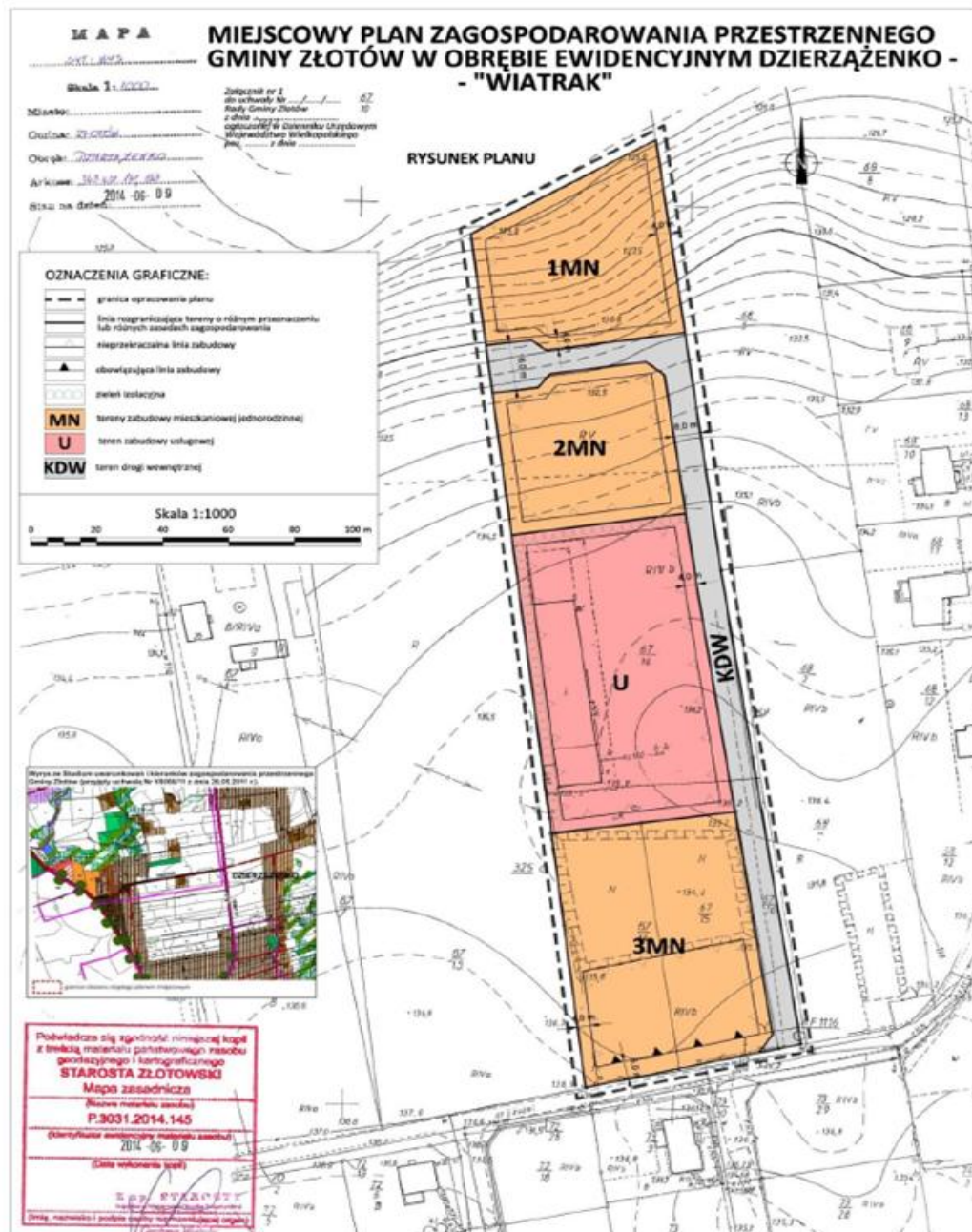
§ 14. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Złotów.

Przewodniczący Rady
(-) Sławomir Czyżyk

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr VI.53.2015
RADY GMINY ŻŁOTÓW
z dnia 26 marca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały
Nr VI.53.2015
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 marca 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

Rada Gminy Złotów

stwierdza, iż zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierżażenka – „wiatrak” **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 przewiduje tereny położone po północnej stronie drogi gminnej jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr VI.53.2015
RADY GMINY ŻŁOTÓW
z dnia 26 marca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻŁOTÓW 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

Rada Gminy Żłotów rozstrzyga, co następuje:

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18.12.2014 r. do 22.01.2015 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów w obrębie ewidencyjnym Dzierżążenka – „wiatrak”, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie do dnia 06.02.2015 r. nie wpłynęły uwagi. Uwagi te zostały uwzględnione w planie / nie zostały uwzględnione w planie.
2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr VI.53.2015
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 marca 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 (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 Dzierżążenka – „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.