
U C H W A Ł A N R X L I / 4 2 3 / 2 0 0 2
Rady Gminy Złotów
z dnia 26 czerwca 2002 roku

**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 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr. 142, poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz podjętymi przez Radę Gminy Złotów uchwałami: Nr XII/147/99 z dnia 30 września 1999 r., Nr XII/148/99 z dnia 30 września 1999 r., Nr XII/151/99 z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie, Rada Gminy Złotów uchwała, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (działki o numerach geodezyjnych: 45, 63, 64, 65) zwanym dalej rysunkiem zmiany planu, stanowiącym załącznik do uchwały.
3. Przedmiotem uchwalenia zmiany planu jest ustalenie:
 - przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - linii rozgraniczających dróg,
 - zasad i standardów kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - zasad i warunki podziału na działki budowlane,
 - zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jest:

- 1/ umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych dla terenów wskazanych w zmianie planu jako
 - a/ tereny zabudowy rekreacyjnej z usługami gastronomii, mieszkalnictwa zbiorowego /hotel, pensjonat/, handlu i sportu,
 - b/ tereny zabudowy jednorodzinnej.
- 2/ zapewnienie realizacji celów publicznych lokalnych w zakresie infrastruktury technicznej i ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 3.

1. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się:
 - 1/ teren zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1ZR**,
 - 2/ teren zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku z możliwością realizacji usług handlu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2ZR**,
 - 3/ teren zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku z funkcją usług administracji oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3ZR**,
 - 4/ teren zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Mj**,
 - 5/ teren usług – mieszkalnictwa zbiorowego oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UMz**,
 - 6/ teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1ZP**,
 - 7/ teren zieleni urządzonej z możliwością realizacji usług sportu oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2ZP**,
 - 8/ teren przejść pieszych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KX**,
 - 9/ teren komunikacji oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KD1, KD2**,
 - 10/ teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **EE**,
 - 11/ teren urządzeń odprowadzania ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **NOp i Np**.
2. Tereny, o których mowa w ust.1 pkt 8, 9 stanowią przestrzeń do realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:
 - 1/ granica planu,
 - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3/ linie podziału wewnętrznego,
 - 4/ obowiązujące linie zabudowy,
 - 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Ustalenia zmiany planu obejmują:
 - 1/ zasady wynikające z przepisów szczególnych:
 - a/ zabudowę projektować i realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym sanitarnymi, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego,
 - b/ w zakresie warunków konserwatorskich – konieczność uzgadniania z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych przyszłych prac ziemnych celem objęcia ich nadzorem archeologicznym, ponieważ na terenie objętym planem stwierdzono ślady osadnictwa pradziejowego,
 - c/ w zakresie komunikacyjnym:
 - do każdej działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd od drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu jego użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,
 - drogi dojazdowe wewnętrzne należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi m.in. szerokości jezdni i linii rozgraniczających, trójkątów widoczności na skrzyżowaniach, nośności nawierzchni,

-
- stosownie do wielkości programu świadczonych usług należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, zabezpieczając potrzeby w zakresie parkowania samochodów (klientów i właściciela obiektu) z zachowaniem warunków technicznych określonych odrębnymi przepisami,
 - miejsca parkowania należy lokalizować na własnej posesji,
- d/ w zakresie ochrony środowiska – podmiot korzystający ze środowiska obowiązany jest zapewnić przestrzeganie wymagań ochrony środowiska, a przede wszystkim przeciwdziałać zanieczyszczeniom, które polegać powinny na zapobieganiu lub ograniczaniu wprowadzania do środowiska substancji lub energii zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627/,
- 2/ lokalizację budynku każdorazowo poprzedzić badaniami podłoża gruntowego,
 - 3/ zachować naturalne ukształtowanie terenu; niwelacja terenu może być zastosowaną wyłącznie w celu właściwego posadowienia budynku i realizacji dojazdu do działek,
 - 4/ na wszystkich działkach obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nietrwałych i tymczasowych,
 - 5/ zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu,
 - 6/ akty prawa i problematyka w nich zawarta, powinny być stosowane, odpowiednio na dzień wydawania decyzji, opinii i uzgodnień administracyjnych.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć funkcję, która przeważa na obszarze wyznaczonym przez linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania.
2. funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć wprowadzenie funkcji dodatkowej do podstawowej, która uzupełnia lub wzbogaca zagospodarowanie terenu.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5.

Dla terenu zabudowy rekreacyjnej całorocznego wypoczynku, oznaczonego na rysunku symbolem **1ZR**, ustala się:

1/ przeznaczenie terenu:

- a/ funkcja podstawowa - zabudowa rekreacyjna,
- b/ funkcje wyłączone – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i upraw pod szkłem. Zakaz sytuowania obiektów przypominających domki campingowe lub altany, Zakaz lokalizacji obiektów usługowo – warsztatowych. Zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzkiego.

-
- 2/ warunki kształtowania zabudowy terenu:
- a/ zabudowy rekreacyjnej
 - wysokość obiektu do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachą dachówkopodobną lub innym materiałem przypominającym dachówkę,
 - wielkość budynku, forma architektoniczna i technologia wykonania powinna nawiązywać do budownictwa mieszkaniowego,
 - b/ budynku garażu
 - wysokość – jedna kondygnacja,
 - rodzaj dachu – formą i kolorem /kształt, kąt pochylenia połaci dachowej oraz rodzaj pokrycia/ nawiązać do dachu budynku rekreacyjnego,
 - c/ linii zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
- a/ na każdej działce, prawo do budowy jednego obiektu kubaturowego z funkcją rekreacyjną
 - b/ na każdej działce, prawo do budowy dwóch garaży wolnostojących - preferowana zabudowa bliźniacza,
 - c/ prawo do lokalizowania zabudowy na granicy działki, jeżeli na rysunku zmiany planu inaczej nie określono linii zabudowy,
 - d/ zakaz wprowadzania zabudowy w strefie zbiornika bezodpływowego do czasu jego likwidacji,
 - e/ maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni całej działki,
 - f/ teren niezabudowany zagospodarować (przez nasadzenia) zielenią średnią, niską (trawnikami) i wysoką,
 - g/ wymagania parkingowe - na każdej działce należy wyznaczyć minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - h/ ogrodzenie
 - od strony zewnętrznej osiedla - jednolite dla całego osiedla,
 - od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,20 m obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
 - bramy wjazdowe - na każdą posesję sytuować w odległości 2,0 m od granicy działki,
- 4/ zasady obsługi infrastruktury:
- a/ drogi – dojazd od ulic dojazdowych „KD”,
 - b/ pozostałe warunki zgodnie z zapisami § 15 niniejszej uchwały,
- 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a/ zakaz tworzenia działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m²,
 - b/ możliwość scalania działek i prawo realizacji zabudowy zgodnie z zapisami niniejszego §,
- 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska:
- a/ ustala się wymóg stosowania tzw. „zielonych parkingów”, odizolowanych od podłoża warstwą nieprzepuszczalną dla zanieczyszczeń płynnych,
 - b/ nakazuje się takie sytuowane budynków, które zapewni należyte przewietrzanie obszaru objętego zmianą planu.

§ 6.

Dla terenu zabudowy rekreacyjnej z możliwością realizacji usług, oznaczonego na rysunku symbolem **ZZR**, ustala się:

1/ przeznaczenie terenu:

- a/ funkcja podstawowa - zabudowa rekreacyjna /zabudowa jednorodzinna/,
- b/ funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa,
- c/ funkcje wyłączone – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i upraw pod szkłem. Zakaz sytuowania obiektów przypominających domki campingowe lub altany. Zakaz lokalizacji obiektów usługowo – warsztatowych. Zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzkiego.

Wyklucza się lokalizację usług o zatrudnieniu lub stałej obsłudze powyżej dwóch osób, lub z zastosowaniem maszyn i urządzeń uciążliwych tj. emitujących hałas o natężeniu powyżej 50 dB, przykre zapachy, szkodliwe substancje, promieniowanie lub blask, lub wymagających magazynu większego niż 20,0 m³.

2/ warunki kształtowania zabudowy terenu:

a/ zabudowy rekreacyjnej

- wysokość obiektu do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachą dachówkopodobną lub innym materiałem przypominającym dachówkę,

b/ budynku garażu

- wysokość – jedna kondygnacja,
- rodzaj dachu – formą i kolorem /kształt, kąt pochylenia połaci dachowej oraz rodzaj pokrycia/ nawiązać do dachu budynku rekreacyjnego,

c/ linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu,

d/ regulacje inne

- usługa handlu – wbudowana w obiekt rekreacyjny,
- dostęp do usług – z poziomu terenu,

3/ warunki zagospodarowania terenu:

a/ prawo do budowy jednego obiektu kubaturowego z funkcją rekreacyjną,

b/ prawo do budowy dwóch garaży wolnostojących - preferowana zabudowa bliźniacza,

c/ teren niezabudowany zagospodarować (przez nasadzenia) zielenią średnią, niską (trawnikami) i wysoką,

d/ wymagania parkingowe

- minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- dla funkcji usług – zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla personelu i klientów,

e/ ogrodzenie

- od strony zewnętrznej osiedla - jednolite dla całego osiedla,
- od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,20 m obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
- bramy wjazdowe - na każdą posesję sytuować w odległości 2,0 m od granicy działki,

4/ zasady obsługi infrastruktury:

a/ drogi – dojazd od ulic dojazdowych „KD”,

-
- b/ prawo wykonania dwóch wjazdów na działkę
 - jeden do części mieszkalnej,
 - drugi do części usługowej;
 - c/ pozostałe warunki zgodnie z zapisami § 15 niniejszej uchwały,
- 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziałów,
- 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska - ustala się wymóg stosowania tzw. „zielonych parkingów”, odizolowanych od podłoża warstwą nieprzepuszczalną dla zanieczyszczeń płynnych.

§ 7.

Dla terenu zabudowy rekreacyjnej z możliwością realizacji usług administracji, oznaczonego na rysunku symbolem **3ZR**, ustala się:

- 1/ przeznaczenie terenu:
 - a/ funkcja podstawowa - zabudowa rekreacyjna /zabudowa jednorodzinna/,
 - b/ funkcja uzupełniająca – zabudowa usług-administracji,
 - c/ funkcje wyłączone – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i upraw pod szkłem. Zakaz sytuowania obiektów przypominających domki campingowe lub altany, Zakaz lokalizacji obiektów usługowo – warsztatowych. Zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzkiego,
- 2/ warunki kształtowania zabudowy terenu:
 - a/ zabudowy rekreacyjnej
 - wysokość obiektu do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachą dachówkopodobną lub innym materiałem przypominającym dachówkę,
 - b/ budynku garażu
 - wysokość – jedna kondygnacja,
 - rodzaj dachu – stromy – formą, kolorem /kształt, kąt pochylenia połaci dachowej oraz rodzaj pokrycia/ nawiązać do dachu budynku rekreacyjnego,
 - c/ budynku portierni
 - wysokość – jedna kondygnacja,
 - rodzaj dachu – stromy – formą, kolorem /kształt, kąt pochylenia połaci dachowej oraz rodzaj pokrycia/ nawiązać do dachu budynku rekreacyjnego,
 - lokalizować od strony wjazdu w odległości od 1,0 m do 2,0 m od granicy działki
 - d/ linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu,
 - e/ regulacje inne
 - funkcja usług administracji – wbudowana w obiekt rekreacyjny /biuro zarządcy całego osiedla/,
 - dostęp do usług – z poziomu terenu,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
 - a/ prawo do budowy jednego obiektu kubaturowego z funkcją rekreacyjną,
 - b/ prawo do budowy dwóch garaży wolnostojących - preferowana zabudowa bliźniacza,
 - c/ prawo do budowy obiektu portierni,
 - d/ prawo do lokalizowania zabudowy na granicy działki, jeżeli na rysunku zmiany planu inaczej nie określono linii zabudowy,

-
- e/ teren niezabudowany zagospodarować (przez nasadzenia) zielenią średnią, niską (trawnikami) i wysoką,
 - f/ wymagania parkingowe
 - minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - dla funkcji usług – zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla personelu i klientów,
 - g/ ogrodzenie
 - od strony zewnętrznej osiedla - jednolite dla całego osiedla,
 - od strony wewnętrznej osiedla – ażurowe do wysokości 1,20 m obowiązkowo obsadzone zielenią ozdobną,
 - bramy wjazdowe - w odległości 2m od granicy działki,
 - 4/ zasady obsługi infrastruktury:
 - a/ drogi – dojazd od ulic dojazdowych „KD”,
 - b/ prawo wykonania dwóch wjazdów na działkę
 - jeden do części mieszkalnej,
 - drugi do części usługowej,
 - c/ pozostałe warunki zgodnie z zapisami § 15 niniejszej uchwały,
 - 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziałów,
 - 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska - ustala się wymóg stosowania tzw. „zielonych parkingów”, odizolowanych od podłoża warstwą nieprzepuszczalną dla zanieczyszczeń płynnych.

§ 8.

Dla terenu usług – mieszkalnictwa zbiorowego, oznaczonego na rysunku symbolem **UMz**, ustala się:

1/ przeznaczenie terenu:

- a/ funkcja podstawowa - budownictwo zamieszkania zbiorowego /hotel/,
- b/ funkcja uzupełniająca – usługi gastronomii,
- c/ funkcje wyłączone – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i upraw pod szkłem. Zakaz sytuowania obiektów przypominających domki campingowe lub altany, Zakaz lokalizacji obiektów usługowo – warsztatowych. Zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzkiego.
Wyklucza się lokalizację usług o zatrudnieniu lub stałej obsłudze powyżej dwóch osób /nie dotyczy gastronomii, hoteli, pensjonatów/, lub z zastosowaniem maszyn i urządzeń uciążliwych tj. emitujących hałas o natężeniu powyżej 50 dB, przykre zapachy, szkodliwe substancje, promieniowanie lub blask, lub wymagających magazynu większego niż 20,0 m².

2/ warunki kształtowania zabudowy terenu:

- a/ zabudowy zamieszkania zbiorowego
 - wysokość obiektu do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachą dachówkopodobną lub innym materiałem przypominającym dachówkę,
- b/ budynku garażu
 - wysokość – jedna kondygnacja,

-
- rodzaj dachu – stromy – formą, kolorem /kształt, kąt pochylenia połaci dachowej oraz rodzaj pokrycia/ nawiązać do dachu budynku zamieszkania zbiorowego,
 - c/ linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu,
 - d/ regulacje inne
 - prawo do umieszczenia w bryle budynku akcentu architektonicznego (dominanty architektonicznej) do wysokości jednej kondygnacji, tj. do trzech kondygnacji od poziomu terenu,
 - prawo do realizacji w budynku zamieszkania zbiorowego jednego mieszkania dla właściciela obiektu,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
- a/ prawo do budowy jednego obiektu kubaturowego z funkcją usług /zamieszkania zbiorowego i gastronomii/,
 - b/ prawo do budowy dwóch garaży wolnostojących - preferowana zabudowa bliźniacza,
 - c/ teren niezabudowany zagospodarować (przez nasadzenia) zielenią średnią, niską (trawnikami) i wysoką,
 - d/ wymagania parkingowe
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
- 4/ zasady obsługi infrastruktury:
- a/ drogi – dojazd od ulic dojazdowych „KD”,
 - b/ pozostałe warunki zgodnie z zapisami § 15 niniejszej uchwały,
- 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziałów,
- 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska - ustala się wymóg stosowania tzw. „zielonych parkingów”, odizolowanych od podłoża warstwą nieprzepuszczalną dla zanieczyszczeń płynnych.

§ 9.

Dla terenu zabudowy jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku symbolem **Mj**, ustala się:

- 1/ przeznaczenie terenu:
- a/ funkcja podstawowa - zabudowa jednorodzinna,
 - b/ funkcje wyłączone – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych. Zakaz sytuowania obiektów przypominających domki campingowe lub altany. Zakaz lokalizacji obiektów usługowo – warsztatowych. Zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzkiego.
- 2/ warunki kształtowania zabudowy terenu:
- a/ zabudowy jednorodzinnej
 - wysokość obiektu do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachą dachówkopodobną lub innym materiałem przypominającym dachówkę,
 - b/ budynku garażu
 - wysokość – jedna kondygnacja,

- rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką, blachą dachówkopodobną lub innym materiałem przypominającym dachówkę,
 - c/ linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu,
 - d/ regulacje inne – formę architektoniczną budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
- a/ prawo do budowy jednego obiektu kubaturowego funkcją mieszkalną,
 - b/ prawo do budowy jednego garażu wolnostojącego,
 - c/ teren niezabudowany zagospodarować (przez nasadzenia) zielenią średnią, niską (trawnikami) i wysoką,
 - d/ wymagania parkingowe - minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - e/ ogrodzenie - od strony przyległej do ulic publicznych, prawo do ogrodzenia jedynie ażurowego,
- 4/ zasady obsługi infrastruktury:
- a/ drogi – dojazd od istniejących ulic dojazdowych,
 - b/ pozostałe warunki zgodnie z zapisami § 15 niniejszej uchwały,
- 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziałów,
- 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska - ustala się wymóg stosowania tzw. „zielonych parkingów”, odizolowanych od podłoża warstwą nieprzepuszczalną dla zanieczyszczeń płynnych.

§ 10.

Dla terenu zieleni parkowej oznaczonej na rysunku symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1/ przeznaczenie terenu:
- a/ funkcja podstawowa – zieleni parkowa: - zieleni urządzone,
 - b/ funkcja uzupełniająca – użytkowanie rekreacyjne – urządzone ciągi spacerowe,
 - c/ funkcje wykluczone – wyklucza się lokalizację urządzeń takich jak boiska, mogących powodować erozję terenu,
- 2/ warunki kształtowania zabudowy:
- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
- prawo do zagospodarowania zielenią ozdobną niską, średnią i wysoką z elementami małej architektury,
- 4/ zasady obsługi infrastruktury:
- nie ustala się,
- 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości:
- zakaz podziałów,
- 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska:
- nie ustala się.

§ 11.

Dla terenu zieleni parkowej z usługami sportowymi, oznaczonego na rysunku symbolem **2ZP**, ustala się:

- 1/ przeznaczenie terenu:
- a/ funkcja podstawowa – zieleni parkowa: - zieleni urządzone,
 - b/ funkcja uzupełniająca - użytkowanie rekreacyjne

-
- teren ogólnodostępnych usług sportu, np. kort tenisowy, mini pole golfowe, boiska do gier sportowych,
 - urządzone ciągi spacerowe,
 - urządzone trasy rowerowe – ścieżki rowerowe,
- 2/ warunki kształtowania zabudowy:
- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
- a/ prawo do zagospodarowania zielenią ozdobną niską, średnią i wysoką z elementami małej architektury,
 - b/ sposób urządzenia terenu musi umożliwić dostęp do zbiornika wodnego odpowiednich służb eksploatacyjnych wraz z pojazdami i sprzętem,
 - c/ zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem drzew kolidujących z prawidłowym zagospodarowaniem terenu i budową urządzeń infrastruktury,
- 4/ zasady obsługi infrastruktury:
- nie ustala się,
- 5/ warunki scalania i podziału nieruchomości:
- zakaz podziałów,
- 6/ warunki wynikające z ochrony środowiska:
- nie ustala się,
- 7/ inne zapisy:
- możliwość budowy pomostów nad jeziorem, które będą poszerzeniem funkcji rekreacji tego terenu; wymagają odrębnego rozpoznania, ponieważ nie są przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały.

§ 12.

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonego na rysunku symbolem EE, ustala się:

- 1/ przeznaczenie terenu:
- a/ funkcja podstawowa – stacja transformatorowa,
 - b/ funkcje wyłączone – zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, wolnostojących budynków gospodarczych. Zakaz lokalizacji obiektów usługowo – warsztatowych. Zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzkiego,
- 2/ warunki kształtowania zabudowy terenu:
- a/ wysokość jedna kondygnacja,
 - b/ rodzaj dachu – stromy o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem przypominającym dachówkę,
 - c/ linie zabudowy – nie ustala się,
 - d/ regulacje inne
 - cokół budynku wykonać z cegły klinkierowej, elewacje z białego tynku,
 - formę architektoniczną budynku kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury tego regionu,
- 3/ warunki zagospodarowania terenu:
- a/ prawo do budowy jednego obiektu,
 - b/ procent powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej /powierzchni biologicznie czynnej/ pokrytej roślinnością urządzoną, naturalną lub wodną – min. 10%,
 - c/ ogrodzenia – prawo do ogrodzenia jedynie ażurowego,
- 4/ warunki scalania i podziału nieruchomości:

- zakaz podziału.

§ 13

Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku symbolem **KD1** i **KD2**, ustala się:

- 1/ szerokość w liniach rozgraniczających
 - a/ ulica **KD1** - 15-25 m,
 - b/ ulica **KD2** - 12 m,
 - c/ szerokość jezdni min. 6,0 m,
- 2/ parkingi – nie ustala się,
- 3/ inne zapisy:
 - a/ prawo do zakwalifikowania, jako ulice wewnętrzne osiedlowe,
 - b/ ustala się wydzielenie i urządzenie w liniach rozgraniczających ulicy
 - ścieżki rowerowej o szer. min. 2,0 m,
 - szerokość ciągu pieszego – min. 6,0 m,
 - szerokość ciągów pieszego przyległego do pasa jezdni ulicy **KD1** - 1,5 m /po jednej stronie pasa jezdni/,
 - jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu,
 - szerokość pasa ruchu dla drogi **KD1** i **KD2** – min. 3,0 m,
 - pozostałą przestrzeń zagospodarować zielenią ozdobną.

§ 14.

Dla terenu komunikacji, przejść pieszych, oznaczonego na rysunku symbolem **KX**, ustala się:

- 1/ szerokość w liniach rozgraniczających
 - a/ według rysunku zmiany planu - min. 6,0 m,
 - b/ łączna szerokość ciągu pieszego i rowerowego nie może być mniejsza niż 3,0 m,
- 2/ parkingi – nie ustala się,
- 3/ inne zapisy
 - a/ prawo do nasadzeń zieleni ozdobnej,
 - b/ sposób urządzenia terenu nie może kolidować z projektowanymi urządzeniami infrastruktury.

§ 15.

Ustala się następujące zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej:
Całą sieć infrastruktury technicznej należy układać doziemnie w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, które zostały określone w § 13 i 14 uchwały, poza pasem jezdni.

- 1/ zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu wsi Zalesie,
- 2/ odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a/ docelowo z terenów zabudowy rekreacyjnej ścieki odprowadzone będą do wiejskiej kanalizacji sanitarnej poprzez wybudowanie przepompowni ścieków i rurociągu tłoczego,
 - b/ w pierwszym etapie - grawitacyjnym systemem kanalizacji ściekowej do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **NOp**,

- c/ z terenu zabudowy jednorodzinnej do czasu skanalizowania wsi Zalesie i odprowadzenia ścieków do wiejskiej kanalizacji sanitarnej, ścieki komunalne gromadzone będą w indywidualnych zbiornikach bezodpływowych a następnie wywożone na oczyszczalnię ścieków w Złotowie,
- 3/ odprowadzenie wód opadowych:
- a/ z zabudowy jednorodzinnej - powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu,
 - b/ z zabudowy rekreacyjnej - do jeziora Zaleskiego poprzez sieć kanalizacji deszczowej uzbrojonej w urządzenia do eliminacji osadów i separacji części pływających, w tym również śladów produktów pochodzenia naftowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Np.**,
- 4/ zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej linii napowietrznej wsi Zalesie poprzez projektowaną stację transformatorową i linię kablową (NN) zasilającą poszczególne obiekty. Kable energetyczne należy układać poza pasem jezdnym drogi,
- 5/ zaopatrzenie w gaz:
- a/ w pierwszym etapie - z indywidualnych źródeł zaopatrzenia gaz butlowy propan – butan,
 - b/ docelowo - z doprowadzonego gazu przewodowego z sieci gazowej miasta Złotowa,
- 6/ zaopatrzenie w ciepło:
- z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii ogrzewania wykluczającej przekraczanie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza, preferuje się kotłownie wykorzystujące ekologiczne źródła ciepła. Preferowanym czynnikiem grzewczym będzie energia elektryczna lub paliwa gazowe,
- 7/ usuwanie odpadów:
- a/ komunalnych - zgodnie z przyjętą w gminie zasadą, przez gromadzenie odpadów na własnej posesji i wywożenie taborem specjalistycznym na gminne składowisko odpadów,
 - b/ niebezpiecznych – poprzez posiadacza odpadów z zachowaniem obowiązków wynikających z przepisów szczególnych.

§ 16.

Na całym obszarze zmiany planu wprowadza się obowiązek zagospodarowania działek zielenią ozdobną np. trawnikiem w przypadku nie podjęcia budowy zaraz po nabyciu działki.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17.

Określa się zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1/ 20% stawkę dla nieruchomości oznaczonej 1ZR
- 2/ 20% stawkę dla nieruchomości oznaczonej 2ZR
- 3/ 20% stawkę dla nieruchomości oznaczonej 3ZR
- 4/ 20% stawkę dla nieruchomości oznaczonej UMz
- 5/ 20% stawkę dla nieruchomości oznaczonej Mj

służącą naliczaniu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie.

§ 18.

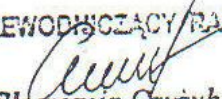
Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXVI /77 /83 Gminnej Rady Narodowej w Złotowie z dnia 23 września 1983 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Złotów.

§ 20.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Sławomir Czyżyk

UZASADNIENIE

Opracowanie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie, zgodnie z podjętymi przez Radę Gminy Złotów uchwałami: Nr XII/147/99 z dnia 30 września 1999 r., Nr XII/148/99 z dnia 30 września 1999 r., Nr XII/151/99 z dnia 30 września 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów na obszarze wsi Zalesie było niezbędne w celu prawidłowego ustalenia: funkcji terenu, zasad kształtowania zabudowy, warunków podziału na działki budowlane, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji itp. zgodnie z zapisami art. 10 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jt: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Zarząd Gminy Złotów przeprowadził całą procedurę, w tym:

1. ogłosił w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
2. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu organy właściwe do uzgadniania projektu planu oraz sejmik samorządowy,
3. uzyskał pozytywne opinie do projektu zmiany planu,
4. uzyskał pozytywne uzgodnienia do projektu zmiany planu,
5. ogłosił w miejscowej prasie o wyłożeniu projektu zmiany planu z prognozą ustaleń planu na środowisko do publicznego wglądu oraz poinformował o możliwości składania protestów i zarzutów,
6. ogłosił w miejscowej prasie o terminie sesji na której Rada Gminy Złotów będzie rozpatrywała projekt zmiany planu,
7. przedstawił Radzie Gminy Złotów do uchwalenia projekt zmiany planu.

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

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

W O J T

inż. Kazimierz Trala

WIEŚ ZALESIE

GMINA ZŁOTÓW

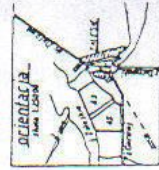
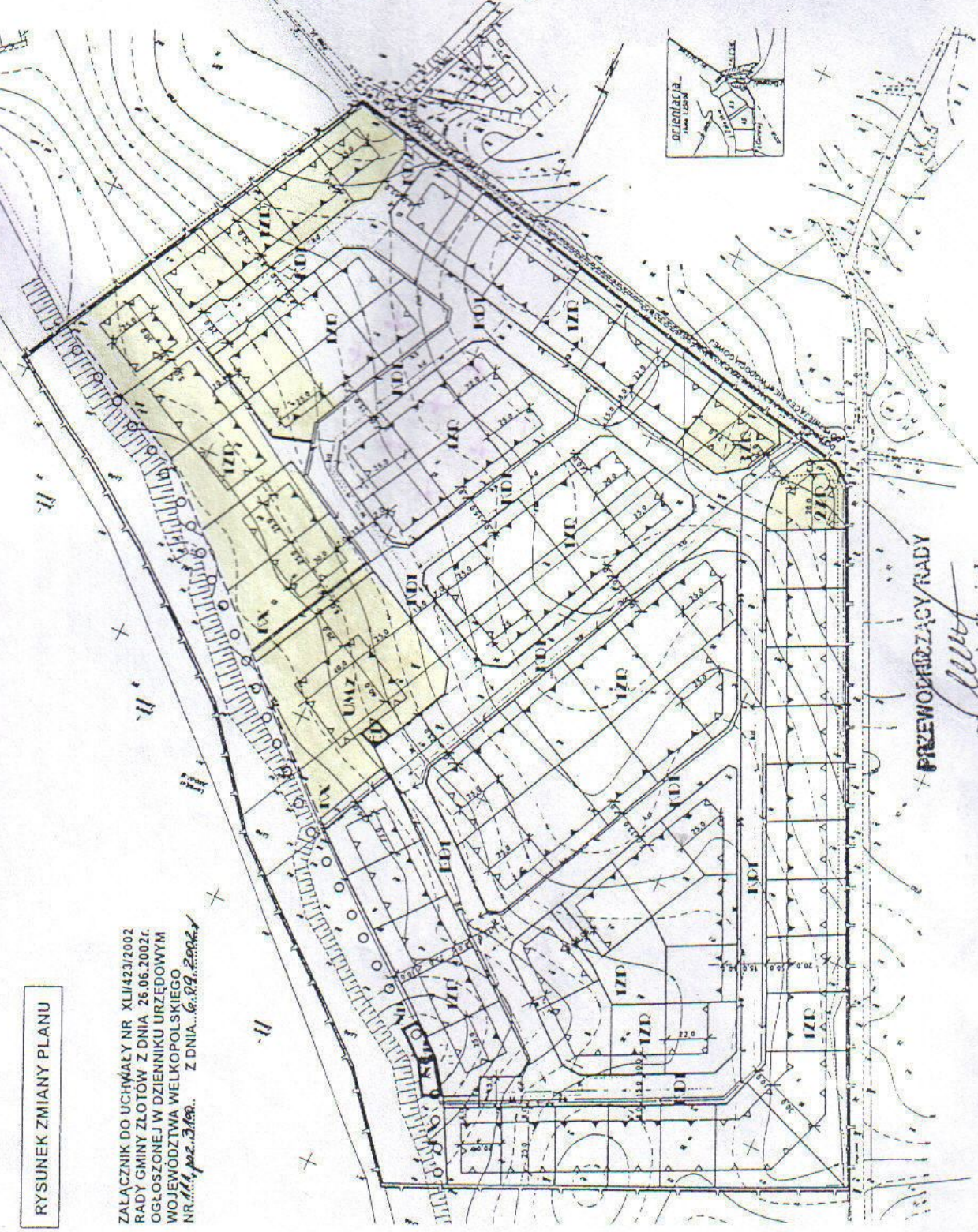
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala 1 : 1000



RYСУNEK ZMIANY PLANU

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLII/423/2002
RADY GMINY ZŁOTÓW Z DNIA 26.06.2002r.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR 144, poz. 3160, Z DNIA 6.09.2002r.



OZNACZENIA

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- linie podziału i ewnie trzniego
- obowiązuje linie zabudowy nieprzekraczalna i linia zabudowy
- IZ teren zabudowy rekreacyjnej
- IZP teren zabudowy jednorodzinnej
- IZM teren zieleni urządzeniowej
- IZN teren usług mieszkalno-zbiorowego
- IZP teren przejazdowy pieszych
- IZD teren urządzeń odprowadzania ścieków
- IZP teren urządzeń elektroenergetycznych
- ścieżka rowerowa
- projektowana kanalizacja ściekowa
- projektowana kanalizacja deszczowa
- projektowany rurociąg tłoczący
- projektowany wodociąg
- wyznaczone tereny kalenicy
- obszar wyłączonej zabudowy
- teren komunalny

PRZEWODZĄCY RADY

Stawomir Czajka
Stawomir Czajka