

UCHWAŁA Nr XLV/321/2002
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE
z dnia 12 marca 2002 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz 136, Nr 109, poz 1157, Nr 120, poz 1268, z 2001r. Nr5, poz. 42, Nr 14, poz 124, Nr 100, poz 1085, Nr 115, poz 1229, Nr 154, poz.1804) Rada Miejska w Sompolnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno przyjętego uchwałą Nr III/11/94 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 26 sierpnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 25 z 1994r.) z późniejszymi zmianami, dla wybranych terenów położonych we wsiach: Janowice, Kolonia Lipiny, Lubstów, Błonawy, Marcjanki, Marianowo, Mąkolno, Mostki, Nowa Wieś, Ostrówek, Ośno Górne, Przystronie, Sompolinek, Wierzbie, Zakrzewek.

1. Przedmiotem planu są zmiany obowiązujących aktualnie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów określonych w § 6 niniejszej uchwały.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu przedstawiono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, 1a, 1b; 2, 2a, 2b, 2c, 2d.; 3, 3a, 3b; 4, 4a, 4b; 5, 5a; 6, 6a, 6b; 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e; 8, 8a; 9, 9a; 10, 10a; 11, 11a; 12, 12a, 13, 13a; 14, 14a, 14b; 15, 15a, 15b; 16, 16a, 16b, 16c do uchwały.

3. Rysunki planu stanowiące załączniki nr 1, 1a, 1b; 2, 2a, 2b, 2c, 2d.; 3, 3a, 3b; 4, 4a, 4b; 5, 5a; 6, 6a, 6b; 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e; 8, 8a; 9, 9a; 10, 10a; 11, 11a; 12, 12a, 13, 13a; 14, 14a, 14b; 15, 15a, 15b; 16, 16a, 16b, 16c; 17 do uchwały są integralną częścią planu.

§ 2. Następujące oznaczenia liniowe w rysunku planu przedstawione w załączniku nr 17 do uchwały są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone (linia ciągła),
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania orientacyjne (linia przerywana),
- 4) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania ściśle określone (linia ciągła),
- 5) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania orientacyjne (linia przerywana),
- 6) linie zabudowy ustalone jako nieprzekraczalne.

§ 3. Zakres ustaleń planu dotyczy przeznaczenia, sposobu użytkowania i zasad zagospodarowania terenu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały :

- 1) jest mowa o planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o których mowa w § 1 uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) jest mowa o uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) jest mowa o rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 4) jest mowa o przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe, które powinno dominować na danym terenie,
- 5) jest mowa o przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają funkcję podstawową lub jej towarzyszą i które

mogą być dopuszczone pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z ustaleń planu oraz z odrębnych przepisów,

6) podana jest nazwa wsi - należy przez to rozumieć obszar wsi stanowiący obręb geodezyjny,
7) jest mowa o ilości kondygnacji w budynku - należy przez to rozumieć ilość kondygnacji nadziemnych, przy czym poddasze traktowane jest jako pół kondygnacji.

§ 5. Uchwała się następujące **USTALENIA OGÓLNE** obowiązujące na terenach objętych zmianą planu.

1. **Na terenach przeznaczonych na cele budowlane** związane z funkcją mieszkaniową, letniskową, usługową, rzemieślniczą oraz działalności gospodarczej ustala się możliwość budowy, wymiany, modernizacji, przebudowy lub rozbudowy obiektów oraz możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów, pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu i o ile nie narusza to obowiązujących przepisów.

2. **Na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego** na działce oprócz budynku mieszkalnego, można sytuować budynki garażowe oraz gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą na działce właściciela, nieuciążliwą działalność gospodarczą typu drobny handel, usługi lub rzemiosło nieuciążliwe o ile nie zakłóca to podstawowej funkcji terenu, jeżeli ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie mówią inaczej i pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z odrębnych przepisów. Na terenach tych nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska.

3. **Jeżeli zachodzi konieczność dokonania podziału nieruchomości** na odrębne działki budowlane a rysunek planu nie zawiera takich ustaleń, warunkiem dokonania podziału jest spełnienie wymogu dostępu do drogi publicznej w sposób wynikający z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku gdy podział na działki wymaga wydzielenia drogi publicznej, do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć koncepcję urbanistyczną zagospodarowania nieruchomości opracowaną przez projektanta uprawnionego w zakresie architektury lub planowania przestrzennego.

4. **Na terenach przeznaczonych na cele działalności gospodarczej**, ustala się prawo zagospodarowania terenu i lokalizowania obiektów oraz urządzeń związanych z działalnością gospodarczą (w tym przeznaczonych na cele usług, handlu, gastronomii, rzemiosła, działalność wytwórczą, produkcyjną, bazy, magazyny i.t.p.), z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej na potrzeby właściciela, jako funkcji uzupełniającej, o ile szczegółowe ustalenia dla danego terenu nie stanowią inaczej. W przypadku lokalizacji inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, funkcja mieszkalna może być usytuowana wyłącznie poza zasięgiem ich oddziaływania. W granicach działek należy wprowadzać zieleni izolacyjną.

Na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, należy określić charakter przewidywanej działalności. W zależności od rodzaju inwestycji należy uzyskać wymagane uzgodnienia w zakresie ochrony sanitarnej, ochrony środowiska i inne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla inwestycji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan dla środowiska należy opracować ocenę oddziaływania na środowisko w myśl odrębnych przepisów.

5. **Wszelkie inwestycje związane z działalnością gospodarczą oraz inne mogące powodować szkodliwość lub uciążliwość** dla środowiska należy realizować tak, aby ich szkodliwe lub uciążliwe oddziaływanie, wynikające zarówno z rodzaju działalności jak i obsługi transportem, nie wykraczało poza granice działki lub terenu stanowiącego własność inwestora.

6. **Na terenach działalności gospodarczej, handlu, usług i.t.p.** należy przewidzieć w granicach działki miejsca parkingowe odpowiednio do rodzaju przeznaczenia.

7. **W zakresie kształtowania zabudowy wprowadza się następujące ustalenia ogólne:**

a) projektowane oraz podlegające przebudowie budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej należy projektować z dachami spadowymi, wysokość budynku do kalenicy nie może przekraczać 11m. W zabudowie jednorodzinnej wysokość budynku gospodarczego nie może przekraczać 7 m, a na danej działce budynek gospodarczy nie może być wyższy od budynku mieszkalnego.

! b) budynki w zabudowie letniskowej należy projektować z dachami spadowymi i o wysokości nie przekraczającej 9 m do kalenicy,

c) projektowane i podlegające przebudowie budynki i obiekty związane z działalnością gospodarczą należy dostosować wysokością i wyrazem architektonicznym do otoczenia,

d) w granicach Goplańsko - Kujawskiego obszaru krajobrazu chronionego w doborze form zabudowy i sposobie zagospodarowania terenu należy w sposób szczególny uwzględnić walory krajobrazu i zasoby środowiska przyrodniczego w celu ograniczenia negatywnych skutków ingerencji człowieka. Ustala się zakaz sytuowania obiektów szpecących krajobraz (dotyczy to również obiektów tymczasowych). Terenów położonych w 100 - metrowym pasie przybrzeżnym jezior, na obszarze krajobrazu chronionego nie można przeznaczać pod żadną zabudowę.

8. W zakresie infrastruktury technicznej wprowadza się następujące ustalenia:

a) przewiduje się podłączenie obiektów do istniejących lub projektowanych na danym terenie sieci uzbrojenia terenu, to znaczy: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej. Zaleca się stosowanie chroniących środowisko źródeł energii w celu zaopatrzenia w ciepło.

b) na terenach, które pozbawione są zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody po spełnieniu warunków określonych odrębnymi przepisami.

c) na terenach przeznaczonych na cele budowlane a pozbawionych zbiorczych urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków, dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów. Budowę bezodpływowych wybieralnych zbiorników ścieków sanitarnych należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji sanitarnej.

d) w zakresie sposobu zasilania w energię elektryczną wymagane są uzgodnienia z Energetyką Kaliską S.A. Realizacja przyłączenia odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie na podstawie umowy z dostawcą.

Dla terenów, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z sieci niskiego napięcia nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez dostawcę energii. Nie jest wymagane, aby lokalizacja stacji była oznaczona w rysunku planu, jednak przy opracowywaniu koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenu należy opracować program zasilania w energię elektryczną i określić miejsce ewentualnej lokalizacji stacji w uzgodnieniu z Energetyką Kaliską S.A.

e) sposób rozwiązania ewentualnych kolizji inwestycji projektowanych na terenach objętych zmianą planu z istniejącymi liniami lub urządzeniami uzbrojenia podziemnego i nadziemnego terenu, należy uzgadniać z właścicielem (użytkownikiem) sieci. Warunki te dotyczą również ewentualnych kolizji z sieciami projektowanymi w chwili sporządzania niniejszego planu.

f) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem gazociągów wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia powyżej 15 kV, po spełnieniu warunków wynikających z obowiązujących przepisów i uzyskaniu wymaganych uzgodnień.

g) na terenach objętych planem nie przewiduje się sytuowania obiektów wyższych niż 50m oraz instalowania innych urządzeń, w szczególności radiowych i telekomunikacyjnych, mogących stanowić przeszkodę lotniczą, które wymagają oddzielnego uzgadniania z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Poznaniu.

§ 6. Uchwała się następujące **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE** dla terenów objętych zmianą planu:

bezpiecznych wymaganych przepisami odległości. Teren położony w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu oraz w granicach obszaru górniczego.

6) na terenie oznaczonym w załączniku nr 2 i 2b do uchwały symbolem 7.15 MN,UK,UI
ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na cele usług ogólnodostępnych, w tym usług kultury. Teren położony jest w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu oraz w granicach obszaru górniczego. Projektowane inwestycje wymagają uzgodnienia ze służbą konserwatorską.

7) na terenie oznaczonym w załączniku nr 2 i 2c do uchwały symbolem 7.16 MN
Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla około 80 mieszkańców łącznie. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą nieuciążliwą działalność gospodarczą typu handel, rzemiosło, usługi pod warunkiem, że nie zakłóca one funkcji mieszkaniowej obszaru. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 320 Lubstów - Mąkolno - Mostki Kuj. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od granicy działki z pasem drogowym drogi bocznej. Wzdłuż drogi powiatowej rezerwuje się pas terenu o szerokości 6m dla przebiegu infrastruktury technicznej z dodatkową możliwością urządzenia zieleni, chodnika i ścieżki rowerowej. Sposób powiązania komunikacyjnego terenu 7.16 MN z drogą powiatową nr 320 wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych.

Przed podziałem nieruchomości na działki budowlane, wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu w postaci wytycznych urbanistyczno - architektonicznych. Koncepcja powinna uwzględniać układ komunikacji wewnętrznej oraz określać sposób zaopatrzenia w media. Dla zasilania w energię elektryczną docelowo całego obszaru, rezerwuje się teren oznaczony EE o wielkości 5 x 5m pod lokalizację stacji transformatorowej możliwie centralnie w stosunku do zagospodarowania terenu. Na rysunku planu pokazano lokalizację orientacyjną. Jej dokładne sprecyzowanie powinna uwzględnić ww koncepcja w uzgodnieniu z Energetyką Kaliską S.A. Ustala się możliwość wydzielenia jednej działki budowlanej, na styku z zabudową istniejącą, bez konieczności opracowania wytycznych urbanistyczno - architektonicznych.

8) na terenie oznaczonym w załączniku nr 2 i 2c do uchwały symbolem 7.16a MR
Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy zagrodowej. Wprowadza się następujące ustalenia dla nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°.

9) na terenie oznaczonym w załączniku nr 3 i 3a do uchwały symbolem 7.17 MR
Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy zagrodowej związanej z siedliskiem rolniczym. Wprowadza się następujące ustalenia dla ewentualnych nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°.

10) na terenie oznaczonym w załączniku nr 3 i 3a do uchwały symbolem 7.18 TDG
ustala się teren działalności gospodarczej. W przypadku wydzielenia odrębnej nieruchomości, dostępność do drogi publicznej zapewnić poprzez ustanowienie służebności drogowej.

11) na terenie oznaczonym w załączniku nr 2 i 2d do uchwały symbolem 7.19 UTL
ustala się przeznaczenie terenu na cele turystyczno - wypoczynkowe. Na terenie dopuszcza się zabudowę letniskową wyłącznie poza 100 - metrową strefą ochronną jeziora Lubstowskiego. Chłonność obszaru - około 20 osób w zabudowie letniskowej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji. Dachy spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora. Obszar położony w strefie ochronnej jeziora można wykorzystywać w sposób dotychczasowy, czyli rolniczo lub pod zalesienia i zadrzewienia. Obowiązuje zakaz zmian oraz ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu. Wymagane jest zachowanie ogólnej dostępności brzegów jeziora. Powiązanie komunikacyjne terenu z drogą powiatową nr 318 Lubstów - Ignacego poprzez istniejącą drogę gospodarczą na działce nr geodezyjny 16.

4. We wsi BŁONAWY

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 3 i 3a do uchwały symbolem 7.20 MN ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od frontowej granicy działki z pasem drogowym. Dopuszcza podział terenu na nie więcej niż 4 działki budowlane i wydzielenie drogi wewnętrznej.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 3 i 3a do uchwały symbolem 7.21 MN ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od frontowej granicy działki. Teren położony jest w granicach obszaru górniczego.

3) na terenie oznaczonym w załączniku nr 3 i 3b do uchwały symbolem 7.22 RL ustala się przeznaczenie terenu pod zalesienie.

5. We wsi MARCJANKI

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 4 i 4a do uchwały symbolem 9.03 PE ustala się teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa z przeznaczeniem pod żwirownię. Po zakończeniu eksploatacji wymagane jest zrekultywowanie terenu.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 4 i 4b do uchwały symbolem 9.04 MN ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadza się następujące ustalenia: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od frontowej granicy działki z pasem drogowym.

6. We wsi MARIANOWO

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 5 i 5a do uchwały symbolem 10.03 MN ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Wyznacza się rezerwę terenu o szerokości 1m na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi na działce nr geodezyjny 350. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 266 Konin - Piotrków Kujawski. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od północnej granicy działki z drogą boczną. Dostępność komunikacyjna terenu od strony istniejącej drogi bocznej. Nie przewiduje się urządzania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 5 i 5a do uchwały symbolem 10.04 MN i 10.04a Kg

ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10.04 MN z możliwością wydzielenia nie więcej niż 6 działek budowlanych oraz drogę wewnętrzną 10.04a Kg o szerokości pasa drogowego 6m. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od frontowej granicy działki z drogą 10.04a Kg. Warunkiem podziału terenu na odrębne nieruchomości jest wydzielenie drogi wewnętrznej na działkach nr geodezyjny 327/1, 329 i 330 i ustanowienie służebności drogowej.

Powiązanie komunikacyjne terenu z drogą wojewódzką nr 266 Konin - Piotrków Kujawski poprzez istniejący zjazd na działce nr geodezyjny 330.

3) na terenie oznaczonym w załączniku nr 6 i 6a do uchwały symbolem 10.05 MN ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od granicy działki z drogą gminną.

7. We wsi MAŁOLNO

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7a do uchwały symbolem 11.14 MN

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadza się następujące ustalenia dla nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°.

Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 320 Lubstów - Małolino - Mostki Kuj.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7a do uchwały symbolem 11.15 MN

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°.

3) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7a do uchwały symbolem 11.16 MR

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy zagrodowej. Wprowadza się następujące ustalenia dla nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 320 Lubstów - Małolino - Mostki Kuj.

4) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7b do uchwały symbolem 11.17 Kg i 11.18 Kg

Ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji samochodowej z przeznaczeniem pod budowę dróg dojazdowych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7b do uchwały symbolem 11.19 MN

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 322 Sompolno - Sycewo - Małolino.

6) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7c do uchwały symbolem 11.20 MN

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°.

7) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7d do uchwały symbolem 11.21 UTL i 11.21a KD

ustala się przeznaczenie terenu na cele turystyczno - wypoczynkowe. Na terenie dopuszcza się zabudowę letniskową wyłącznie poza 100 metrową strefą ochronną jeziora Małolino. Chłonność terenu - około 60 osób w zabudowie letniskowej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji. Dachy spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora. Obszar położony w strefie ochronnej jeziora można wykorzystywać w sposób dotychczasowy, rolniczo lub pod zalesienia i zadrzewienia. Obowiązuje zakaz zmian oraz ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu. Należy zachować ogólną dostępność brzegów jeziora. Przed podziałem nieruchomości na działki budowlane, wymagane jest opracowanie dla całego terenu koncepcji zagospodarowania w postaci wytycznych urbanistyczno - architektonicznych z uwzględnieniem zagadnień z zakresu komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Na terenie oznaczonym symbolem 11.21a KD ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji pod budowę drogi dojazdowej do terenu 11.21 UTL. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 6 - 7m. Przebieg drogi dostosować do przebiegu istniejącej drogi gospodarczej.

8) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7d do uchwały symbolem 11.22 UTL

ustala się przeznaczenie terenu na cele turystyczno - wypoczynkowe. Na terenie dopuszcza się zabudowę letniskową wyłącznie poza 100 metrową strefą ochronną jeziora Małolino. Chłonność terenu - około 60 osób w zabudowie letniskowej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji. Dachy spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Ustala się nieprzekraczalną

linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora. Obszar położony w strefie ochronnej jeziora można wykorzystywać w sposób dotychczasowy, czyli rolniczo. Obowiązuje zakaz zmian oraz ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu. Należy zachować ogólną dostępność brzegów jeziora. Przed podziałem nieruchomości na działki budowlane, wymagane jest opracowanie dla całego terenu koncepcji zagospodarowania w postaci wytycznych urbanistyczno - architektonicznych z uwzględnieniem zagadnień z zakresu komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

9) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7d do uchwały symbolem 11.23 MR,UH

ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem i zabudowy usługowo - handlowej nie kolidującej z funkcją podstawową terenu. Wprowadza się następujące ustalenia dla nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy pasa drogowego.

10) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7d do uchwały symbolem 11.24 UTL

ustala się przeznaczenie terenu na cele turystyczno - wypoczynkowe. Na terenie dopuszcza się zabudowę letniskową wyłącznie poza 100 metrową strefą ochronną jeziora Mąkolno. Chłonność terenu - około 20 osób w zabudowie letniskowej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji. Dachy spadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora. Obszar położony w strefie ochronnej jeziora można wykorzystywać w sposób dotychczasowy, rolniczo lub pod zadrzewienia. Wymagane jest zachowanie ogólnej dostępności brzegów jeziora. Rozwiązanie zagadnień z zakresu infrastruktury technicznej i ochrony środowiska powinno nastąpić w powiązaniu z terenem sąsiednim 11.22 UTL na etapie koncepcji zagospodarowania.

11) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7d do uchwały symbolem 11.25 MN

ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °.

Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy pasa drogowego.

12) na terenie oznaczonym w załączniku nr 7 i 7d do uchwały symbolem 11.26 KD

ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji pod budowę drogi dojazdowej do terenów oznaczonych 11.22 UTL i 11.24 UTL. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 7m. Przebieg drogi dostosować do ukształtowania terenu i przebiegu istniejącej drogi gospodarczej.

8. We wsi MOSTKI KUJAWSKIE

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 8 i 8a do uchwały symbolem 12.03 MN

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 301 Mostki Kuj. - Przysronie - Plebanki.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 8 i 8a do uchwały symbolem 12.04 MN

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy pasa drogowego.

3) na terenie oznaczonym w załączniku nr 8 i 8a do uchwały symbolem 12.05 MN,UH

Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowo - handlowej nie kolidującej z funkcją podstawową terenu. Wprowadza się następujące ustalenia dla nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy pasa drogowego.

9. We wsi NOWA WIEŚ

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 9 i 9a do uchwały symbolem 13.10 KD ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji pod modernizację istniejącej drogi gminnej. W sposobie zagospodarowania terenu i prowadzenia robót budowlanych należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN poprzez zachowanie bezpiecznych wymaganych przepisami odległości.

10. We wsi OSTRÓWEK

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 10 i 10a do uchwały symbolem 14.07 MN,UH Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją handlowo - usługową. Dla nowych realizacji wprowadza się następujące ustalenia: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 321 Sompolno - Nowa Wieś - Plebanki.

11. We wsi OŚNO GÓRNE

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 11 i 11a do uchwały symbolem 15.03 KD ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji pod modernizację istniejącej drogi gminnej

12. We wsi PRZYSTRONIE

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 12 i 12a do uchwały symbolem 17.05 MN Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od granicy pasa drogowego.

13. We wsi SOMPOLINEK

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 13 i 13a do uchwały symbolem 19.08 TDG ustala się teren działalności gospodarczej. W przypadku wydzielenia odrębnej nieruchomości, dostępność do drogi publicznej należy zapewnić poprzez ustanowienie służebności drogowej.

14. We wsi WIERZBIE

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 14 i 14a do uchwały symbolem 22.09 MN Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 269 Sompolno - Izbica Kujawska. Dostępność komunikacyjną terenu należy zapewnić poprzez istniejący zjazd indywidualny. Nie przewiduje się urządzania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 15 i 15a do uchwały symbolem 22.10 KD ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji pod budowę drogi gminnej wzdłuż przebiegu istniejącej drogi gruntowej. W sposobie zagospodarowania terenu i prowadzenia robót budowlanych należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN poprzez zachowanie bezpiecznych wymaganych przepisami odległości. Z uwagi na położenie na obrzeżu 100 metrowej strefy ochronnej rurociągu naftowego, projekt północnego, końcowego odcinka drogi drogi, wymagać będzie zopiniowania przez Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń”. Przebieg drogi nie narusza 20 metrowej strefy bezpieczeństwa rurociągu.

3) na terenie oznaczonym w załączniku nr 15 i 15a do uchwały symbolem 22.11 MR i 22.11a TDG

ustala się teren zabudowy zagrodowej oraz działalności gospodarczej. Prowadzona działalność gospodarcza nie może kolidować z funkcją zagrodową. Wprowadza się następujące ustalenia dla nowych inwestycji lub modernizacji: wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy budynków mieszkalnych spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30 °, nieprzekraczalna linię zabudowy w odległości 8m od południowej granicy działki z drogą boczną. Obowiązuje

nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz innych z pomieszczeniami na pobyt ludzi w odległości 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 271 Sompolno - Babiak. Dostępność komunikacyjna terenu tylko od strony istniejącej drogi bocznej.

4) na terenie oznaczonym w załączniku nr 15 i 15b do uchwały symbolem 22.12 TDG ustala się teren działalności gospodarczej z prawem zabudowy terenami obiektami służącymi temu przeznaczeniu.

5) na terenie oznaczonym w załączniku nr 15 i 15b do uchwały symbolem 22.13 TDG ustala się teren działalności gospodarczej z prawem zabudowy terenami obiektami służącymi temu przeznaczeniu.

15. We wsi ZAKRZEWEK

1) na terenie oznaczonym w załączniku nr 16 i 16a do uchwały symbolem 23.04 MR ustala się teren zabudowy zagrodowej. Istniejący zespół dworski wraz z parkiem krajobrazowym, wpisane do rejestru zabytków, podlegają ochronie konserwatorskiej. Wszelkie zmiany wymagają uzgodnienia ze służbą konserwatorską.

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 16 i 16a do uchwały symbolem 23.05 MN ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od granicy pasa drogowego. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora Szczekawa.

3) na terenie oznaczonym w załączniku nr 16 i 16b do uchwały symbolem 23.06 UTL ustala się przeznaczenie terenu na cele turystyczno - wypoczynkowe. Na terenie obowiązuje 100 - metrowa strefa ochronna jeziora Szczekawa. Obszar położony w strefie ochronnej jeziora można wykorzystywać w sposób dotychczasowy, rolniczo lub pod zalesienia i zadrzewienia. Wymagane jest zachowanie ogólnej dostępności brzegów jeziora.

4) na terenie oznaczonym w załączniku nr 16 i 16b do uchwały symbolem 23.08 MN ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji, dachy spadowe, o nachyleniu połaci nie mniej niż 30°. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od granicy z pasem drogowym. Obowiązuje 100-metrowa strefa ochronna jeziora Szczekawa.

5) na terenie oznaczonym w załączniku nr 16 i 16c do uchwały symbolem 23.07 KD ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji pod budowę drogi gminnej.

§ 7. Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno zatwierdzonego uchwałą Nr III/11/94 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 26 sierpnia 1994 r. z późniejszymi zmianami w zakresie dotyczącym terenów objętych zmianą planu.

§ 8. Ustala się wartość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem planu w wysokości 0% (zero procent).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Sompolno.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Maria Wojciechowska

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr XLV/321/2002 RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE
z dnia 12 marca 2002 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

W związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXVII/255/2001 z dnia 10 sierpnia 2001 r. Zarząd Miejski w Sompolnie przystąpił do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno.

Opracowaniem objęte zostały wybrane tereny, określone w załączniku do uchwały, położone we wsiach: Janowice, Kolonia Lipiny, Lubstów, Błonawy, Marcjanki, Marianowo, Mąkolno, Mostki, Ostrówek, Przysrone, Sompolinek, Wierzbie, Zakrzewek, Nowa Wieś, Ośno Górne. Przedmiotem planu są zmiany obowiązujących aktualnie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, sposobu użytkowania i zasad zagospodarowania terenu.

Zakres prac nad planem obejmował:

1. Komunikaty i zawiadomienia o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno. Obwieszczenie na tablicy ogłoszeń. Komunikat w prasie. Zawiadomienia do instytucji uzgadniających i opiniujących. Zebranie wniosków.
2. Zaktualizowanie podkładów mapowych do planu.
3. Opracowanie projektu zmiany planu.
4. Opracowanie prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
5. Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu przez określone ustawą organy.
6. Uwzględnienie zgłoszonych opinii i uwag w projekcie.
7. Uzyskanie zgody Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w wymaganym zakresie.
8. Ogłoszenia i zawiadomienia o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Komunikat w prasie. Obwieszczenie na tablicy ogłoszeń. Zawiadomienia pisemne do właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu oraz tych, których interes prawny lub uprawnienia mogą być naruszone przez ustalenia planu.
9. Wyłożenie projektu zmiany planu oraz prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze do publicznego wglądu na okres 21 dni.
10. Przyjmowanie protestów i zarzutów w sprawie ustaleń planu (w trakcie wyłożenia oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu) - protestów ani zarzutów nie zgłoszono.
11. Przygotowanie projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno w zakresie dotyczącym wybranych terenów.
12. Komunikaty i zawiadomienia o terminie sesji, na której rozpatrywany będzie projekt zmiany planu. Komunikat w prasie. Obwieszczenie na tablicy ogłoszeń.

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla wybranych terenów na obszarze gminy, w części tekstowej zawiera treść ustaleń planu, natomiast rysunki zmiany planu stanowią załączniki do uchwały. Ustalenia planu składają się z ustaleń ogólnych, dotyczących wszystkich terenów objętych zmianą planu oraz z ustaleń szczegółowych dotyczących poszczególnych wyodrębnionych terenów objętych zmianą planu. Ustalenia zawarte w uchwale dotyczą tylko tych terenów, które przedstawiono na rysunkach zmiany planu. Rysunki zmiany planu sporządzono na aktualnych mapach sytuacyjno - wysokościowych z naniesionymi granicami władania w skali 1 : 2 000 (uzyskanymi poprzez pomniejszenie map skali 1:1000) a ponadto tereny objęte zmianą planu zaznaczono dodatkowo na odrysach z matryc dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno w skali 1 : 10 000. Ustalenia szczegółowe zmiany planu ułożono w podziale na jednostki geodezyjne tzw. obręby. Każdy teren objęty ustaleniami zmiany planu otrzymał odrębne oznaczenie. Zachowano ciągłość i sposób numeracji oraz podział na jednostki planistyczne wynikający z poprzednich planów zagospodarowania przestrzennego. Oznaczenia literowe wskazują na rodzaj przeznaczenia terenu i mają charakter umowny a ich objaśnienie zawarte jest w załączniku do uchwały.

Ustalenia planu są zgodne z przepisami aktów prawnych wyższego rzędu, jednak w uchwale, ze względów formalnych, nie przytacza się ich treści. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę wszelkie wymagania i uwarunkowania wynikające z obowiązujących odrębnych przepisów i aktów prawnych muszą być bezwzględnie przestrzegane.

Dokonując zmian ustaleń planu dla wybranych terenów na obszarze gminy Sompolno w odpowiedzi na wnioski zgłoszone przez mieszkańców i innych zainteresowanych, za najważniejsze uznano zmiany umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego oraz terenów aktywizacji gospodarczej. Plan respektuje ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno. Wprowadzone zmiany nie naruszają struktury ani generalnych założeń planu zagospodarowania przestrzennego dotychczas obowiązującego na obszarze gminy.

W związku ze zmianą planu przeznaczono na cele nierolnicze grunty rolne przede wszystkim o małej przydatności dla celów produkcji rolnej. Dla gruntów IV klasy o powierzchni powyżej 1 ha uzyskano zgodę Wojewody Wielkopolskiego.

Równolegle ze zmianą planu opracowano prognozę, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska. Wprowadzone zmiany do planu, przy spełnieniu narzuconych rozwiązań, nie powinny wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska.

Większość inwestycji, które umożliwi przeprowadzona zmiana planu, związana będzie z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, aktywizacją gospodarczą oraz funkcją rekreacyjno - wypoczynkową. W planie uwzględniono także tereny pod budowę i modernizację dróg gminnych. Podkreślono zasadę, że ewentualna lokalizacja inwestycji mogących powodować szkodliwość lub uciążliwość dla środowiska należy realizować tak, aby ich szkodliwe oddziaływanie nie wykraczało poza granice działki lub terenu stanowiącego własność inwestora.

Inwestycje szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska wymagają opracowania oceny oddziaływania na środowisko i załączenia jej do wniosku o ustalenie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla niektórych terenów, przeznaczonych w planie na cele aktywizacji gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz cele rekreacyjno - wypoczynkowe, w rysunku planu nie pokazano sposobu podziału na działki budowlane, ponieważ ich właściciele nie są na obecnym etapie zainteresowani tak szczegółowymi ustaleniami. W planie wprowadzono jednak zasadę, że w wypadku konieczności dokonania takiego podziału, wnioskodawca powinien dostarczyć koncepcję zagospodarowania nieruchomości w postaci wytycznych urbanistyczno - architektonicznych zagospodarowania terenu zawierające projekt zasad szczegółowego podziału nieruchomości. Projekt taki może być opracowany wyłącznie przez uprawnionego projektanta urbanistę lub architekta.

Projekt zmiany planu został uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe organy, wprowadzono niezbędne korekty a następnie, wraz z prognozą skutków wpływu na środowisko przyrodnicze, plan został wyłożony był do publicznego wglądu na okres trzech tygodni. Protesty i zarzuty do planu można było zgłaszać w czasie wyłożenia planu oraz przez 14 dni po zakończeniu wyłożenia. Nie wpłynął żaden protest ani zarzut.

W związku z zakończeniem procedury opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno, plan został on przedłożony Radzie Miejskiej w Sompolnie do uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Maria Wojciechowska