

**UCHWAŁA NR XXXIV/209/02
RADY GMINY ZAKRZEWO
z dnia 18 września 2002 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Zakrzewo na obszarze części działki nr 50/1 we wsi Kujan
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591),
- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)

oraz w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVIII/180/2001 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 24 października 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzewo, Rada Gminy Zakrzewo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzewo na obszarze części działki nr 50/1 we wsi Kujan – dla terenu zabudowy mieszkaniowej, zwaną dalej zmianą planu.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek w skali 1 : 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały - zwany dalej rysunkiem.

§ 2.

1. Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie funkcji mieszkaniowej, zasad funkcjonalno – przestrzennych i sposobu zagospodarowania działek.
2. Zakres ustaleń obejmuje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice wewnętrzne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 6) zasady zagospodarowania terenu z uwagi na ochronę obiektów stanowiących dobra kultury.

§ 3.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku symbolami:

1. **Mj** tereny zabudowy mieszkaniowej,
2. **NOp** teren urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej,
3. **ZI** teren zieleni izolacyjnej krajobrazowej,
4. **ZP** teren zieleni urządzonej,
5. **W** teren rowu melioracyjnego,
6. **K** tereny komunikacji - ulice wewnętrzne.

§ 4.

1. Na obszarze objętym zmianą planu - ustala się oznaczone na rysunku, posiadające oznaczenia graficzne zdefiniowane w legendzie rysunku:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane liniami rozgraniczającymi tereny;
 - 2) linie podziału terenu na działki, które wyznaczają przebieg możliwych podziałów geodezyjnych terenu na działki o funkcji zgodnej z ustaleniami niniejszej zmiany planu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, których oznaczenie graficzne użyte na rysunku należy czytać w taki sposób, że linie te wytyczają obszar możliwy do zabudowy od strony oznaczonej trójkątami,
 - 4) proponowany przebieg linii uzbrojenia technicznego,
 - 5) proponowany przebieg ciągu pieszo – jezdni o nawierzchni utwardzonej,
 - 6) proponowane nasadzenia zieleni wysokiej.
2. Linie rozgraniczające tereny są także liniami podziału terenu na działki.
3. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, dla której obowiązują ograniczenia i wytyczne w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mających znaczący wpływ na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz zakaz hodowli zwierząt i prowadzenia działalności gospodarczej.
5. W związku ze stwierdzonym występowaniem śladów osadnictwa pradziejowego na obszarze objętym zmianą planu wszelkie prace ziemne należy zgłaszać do właściwego terytorialnie Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków.
6. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o powierzchni biologicznie czynnej należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu (działki), pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną).
7. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o pojazdach ALP należy przez to rozumieć pojazdy należące do jednostek administracji Lasów Państwowych.
8. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o ciągu pieszo – jezdni należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu zarówno pieszych jak i pojazdów – na zasadach takich jak dla strefy zamieszkania – zgodnie z przepisami prawa o ruchu drogowym.
9. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wydzieloną przez obrys zewnętrznych przegród budynku lub przez odwzorowany na powierzchni terenu obrys zadaszenia nad obiektem budowlanym nie będącym budynkiem.

§ 5.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku symbolem **Mj** - ustala się:

1. prawo do budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obszarze działki ograniczonym przez: nieprzekraczalne linie zabudowy, linie podziału terenu na działki oraz linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej – z zachowaniem poniższych warunków:
 - 1) na każdej działce można wybudować nie więcej niż jeden budynek mieszkalny z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o nachyleniu połaci od 30° do 45°, krytym dachówką lub innym ognioodpornym materiałem ją imitującym,
 - 2) możliwa jest realizacja jednego budynku na dwóch, trzech i większej ilości działek,
 - 3) maksymalna rzędna najwyższej położonej części budynku nie może być większa niż 10 m od najwyższej rzędnej na działce,
 - 4) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 250 m²;

2. prawo do budowy obiektu budowlanego – gospodarczo - garażowego w obszarze działki ograniczonym przez: nieprzekraczalne linie zabudowy, linie podziału terenu na działki oraz linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej – z zachowaniem poniższych warunków:
 - 1) na każdej działce można wybudować nie więcej niż jeden w/w. obiekt w tym budynek lub wiatę z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o nachyleniu połaci od 30° do 45° , krytym dachówką lub innym ognioodpornym materiałem ją imitującym,
 - 2) możliwa jest realizacja jednego w/w. obiektu na dwóch, trzech i większej ilości działek,
 - 3) maksymalna rzędna najwyższej położonej części w/w. obiektu nie może być większa niż 8 m od najwyższej rzędnej na działce,
 - 4) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w/w. obiektu nie może przekroczyć 40 m^2 ;
3. wjazd na działki z projektowanych ulic wewnętrznych K,
4. miejsce na gromadzenie odpadów stałych w obrębie własnej działki,
5. prawo do budowy szczelnego zbiornika bezodpływowego w obrębie własnej działki z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 2,
6. miejsca postojowe dla mieszkańców w obrębie własnej działki,
7. powierzchnie biologicznie czynną - 60 % powierzchni działki,
8. służebność dla linii uzbrojenia technicznego.

§ 6.

Dla terenu urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej oznaczonego na rysunku symbolem **NOp** - ustala się:

1. prawo do lokalizacji przepompowni ścieków z prawem do wydzielenia terenu jako odrębnej działki,
2. w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 2 niniejszej uchwały) - prawo do budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. prawo do obsadzenia terenu zielenią izolacyjną.

§ 7.

Dla terenu zieleni izolacyjnej krajobrazowej, oznaczonego na rysunku symbolem **ZI** – ustala się:

1. zakaz realizacji zabudowy,
2. obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolującej tereny otwarte (położone poza obszarem objętym ustaleniami niniejszej zmiany planu) od terenów zabudowy mieszkaniowej (Mj),
3. w pasie zieleni o którym mowa w ust. 2 należy nasadzić drzewa i krzewy, szczególnie należące do gatunków występujących w analogicznych warunkach siedliskowych, przy czym nie należy nasadzać topoli.

§ 8.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem **ZP** – ustala się:

1. zakaz realizacji zabudowy,
2. prawo do zagospodarowania terenu jako skwer z alejkami i nawierzchniami utwardzonymi, trawnikami, klombami, obiektami małej architektury służącymi rekreacji (huśtawki, altanki etc.),
3. prawo do nasadzenia zieleni wysokiej z zastrzeżeniami odnośnie gatunków jak dla terenu ZI,
4. przestrzeń do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9.

Dla terenu rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku symbolem **W** - ustala się:

1. utrzymanie istniejącego otwartego rowu melioracyjnego,

2. zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, obowiązek wprowadzenia utrzymanej zieleni niskiej,
3. zachowanie istniejącego przejazdu do lasu (dla pojazdów ALP).

§ 10.

Dla terenów komunikacji - ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolem K ustala się:

1. minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, prawo do budowy nawierzchni utwardzonej – pieszojezdni o szerokości 4 - 6 m,
2. prawo do wydzielenia pasów zieleni niskiej,
3. prawo do stosowania zabiegów i urządzeń spowalniających, ograniczających ruch oraz uniemożliwiających wjazd pojazdów mechanicznych, pod warunkiem zachowania przejazdu dla:
 - 1) pojazdów uprzywilejowanych,
 - 2) dla pojazdów ALP – wzdłuż granicy z terenem lasów państwowych,
 - 3) dla pojazdów wykonawcy robót melioracyjnych – do i wzdłuż terenu rowu (W)
4. przestrzeń do realizacji podziemnych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego zmianą planu:

1. Sieć wodociągowa. Zasilanie projektowanych obiektów w wodę przewiduje się z istniejącego wodociągu wiejskiego biegnącego wzdłuż drogi Kujan - Zakrzewo poprzez sieć wodociągową w systemie rozgałęzonym – zgodnie z oznaczeniem na rysunku.
2. Tymczasowy sposób odprowadzania ścieków sanitarnych. Do czasu budowy kanalizacji dla wsi Kujan ścieki sanitarne mogą być odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych - indywidualnych zlokalizowanych na terenie własnej działki (zgodnie z przepisami szczególnymi), lub zbiorczych – zlokalizowanych na terenie oznaczonym w rysunku symbolem NOp. Ścieki sanitarne ze szczelnych zbiorników bezodpływowych wywożone będą transportem specjalistycznym do punktu zlewczego oczyszczalni ścieków w Zakrzewie.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej. Po wybudowaniu kanalizacji dla wsi Kujan przewiduje się realizację grawitacyjnego systemu kanałów ściekowych, lokalnej przepompowni oraz rurociągu tłocznego dla terenu objętego zmianą planu (zgodnie z oznaczeniem na rysunku). System ten zapewni odbiór i przekazanie ścieków sanitarnych do kanalizacji wiejskiej, za pośrednictwem której przekazane będą do oczyszczalni ścieków w Zakrzewie.
4. Odprowadzenie wód deszczowych. Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych przez infiltrację do gruntu.
5. Instalacja grzewcza. Zasilanie instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przewiduje się z własnych lokalnych źródeł ciepła – wykorzystujących paliwa niskoemisyjne.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną. Zasilanie projektowanych budynków siecią kablową niskich napięć wyprowadzoną linią kablową z istniejącej stacji transformatorowej na terenie przyległym.
7. Usuwanie odpadów. Stałe odpady komunalne gromadzone będą na terenie posesji w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na gminne wysypisko - zgodnie z gospodarką odpadami komunalnymi w gminie.
8. Telekomunikacja. Realizacja przyłączy z istniejącej sieci telekomunikacyjnej - za pomocą łącz kablowych zagłębionych w ziemi.
9. Zaopatrzenie w gaz. W przypadku gazyfikacji wsi Kujan - prawo do budowy sieci gazowej rozdzielczej i przyłączy, stosowania gazu ziemnego do celów grzewczych i bytowych.

§ 12.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 cytowanej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia niniejszej zmiany planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu na rzecz Gminy Zakrzewo jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 %.

§ 13.

1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne wszystkie grunty w obszarze objętym zmianą planu o łącznej powierzchni 1,5 ha, z wyjątkiem rowu melioracyjnego, który zachowuje swoją dotychczasową funkcję.
2. Przeznaczenie niniejszą uchwałą na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy bonitacyjnej VI, pochodzenia mineralnego nie wymaga uzyskania zgody zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 14.

Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzewo – przyjętego uchwałą Nr II/10/88 Gminnej Rady Narodowej w Zakrzewie z dnia 19 września 1988 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego z 1988 roku Nr 16, poz. 103;
- 2) zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzewo – przyjętych uchwałą Nr XVII/91/92 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 18 sierpnia 1992 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego z 1992 roku Nr 9, poz. 98.

§ 15.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zakrzewo.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Brunon Buława