

UCHWAŁA Nr XXXI/212/10
RADY GMINY ZAKRZEWO
z dnia 23 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzewo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r.: Dz.U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Dz.U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Dz.U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r.: Dz.U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r.: Dz.U. Nr 17 poz. 128; z 2007 r.: Dz.U. Nr 173 poz. 1218; z 2008 r.: Dz.U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r.: Dz.U. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami: z 2004 r.: Dz.U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Dz.U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Dz.U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635; z 2008 r.: Dz.U. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) Rada Gminy Zakrzewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzewo, zwany dalej planem, po uprzednim stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzewo, uchwalonym uchwałą Nr XXXI/193/98 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 27 lutego 1998 r.

2. Granica opracowania - uchwalenia planu określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Gminy Zakrzewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Gminy Zakrzewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku literami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) U – tereny zabudowy usługowej,
- 3) ZP – tereny zieleni publicznej,
- 4) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- 5) ZC – tereny cmentarza,
- 6) tereny infrastruktury technicznej:
- 7) E – elektroenergetyki,
- 8) K – kanalizacji,

- 9) KD – tereny dróg publicznych,
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 11) Kx – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- 12) KK – tereny komunikacji kolejowej.

2. Zakres ustaleń obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Ustala się jako obowiązujące ustalenia zawarte na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnym z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię poziomych rzutów wszystkich istniejących i projektowanych budynków oraz wiat na działce, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku jak balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów budynku trwale związanych z gruntem, określającą maksymalny zasięg zabudowy w obrębie działki budowlanej;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą lica ściany budynku trwale związanej z gruntem (nie dotyczy linii zabudowy części nadwieszonych budynku), wyznaczającą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej;
- 7) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy;
- 8) budynkach projektowanych – należy przez to rozumieć budynki nowo budowane lub istniejące - podlegające przebudowie, odbudowie, nadbudowie i rozbudowie;
- 9) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z elementów metalowych, drewnianych lub ceramicznych, z bezwzględnym wyłączeniem prefabrykatów betonowych;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) strefie technicznej – należy przez to rozumieć teren, na którym możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami szczególnymi, dotyczącymi sieci infrastruktury technicznej.

5. Tereny wymienione w § 2. ust. 1 o tej samej funkcji, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami o innej funkcji oznaczono wyróżnikami cyfrowymi (1, 2, 3, ...).
6. Na działkach budowlanych, dla których nie wyznaczono linii zabudowy, wszelkie działania budowlane normują przepisy odrębne.
7. W przypadku wyznaczenia na działce budowlanej dwóch obowiązujących linii zabudowy, ustala się możliwość wyboru jednej z elewacji usytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy jako elewacji frontowej.
8. Na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania terenu wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.
9. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 3. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Zakrzewo o granicach przedstawionych na rysunku planu:

- 1) Przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne:
 - a) pradziejowe, średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe obejmujące strefę ochrony konserwatorskiej,
 - b) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
- 2) W strefie tej obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Pile, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w celu uzyskania pozwolenia WVK na prowadzenie prac archeologicznych podczas inwestycji.
2. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).
3. Obiekty znajdujące się pod ochroną konserwatorską należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym, zachowując ich bryłę, gabaryty, historyczne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycie i kształt dachu, a wszelkie prace winny być uzgadniane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

§ 4. Ustalenia ekologiczne:

- 1) Ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej i sieci elektrycznej; zabrania się budowy tymczasowych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) Obowiązuje stosowanie do celów grzewczych źródeł o sprawności energetycznej powyżej 84%, wytwarzających energię w procesach spalania paliw ciekłych, gazowych i stałych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi substancji zanieczyszczających powietrze oraz alternatywnych źródeł energii.
- 3) Zagospodarowanie odpadów komunalnych: posiadacz odpadów jest obowiązany do ich selektywnego gromadzenia w przeznaczonych do tego pojemnikach w celu poddania ich odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest

uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, odpady te powinien przekazać do unieszkodliwienia w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

- 4) Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych przez posiadacza odpadów z zachowaniem przepisów wynikających z obowiązujących przepisów prawnych w zakresie gospodarowania odpadami.
- 5) Ustala się zakaz budowy indywidualnych studni wierconych.
- 6) Na terenie objętym planem miejscowym zabrania się lokalizacji ferm hodowlanych.
- 7) Ochrona powietrza - emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie ochrony powietrza.
- 8) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach MN - powierzchniowo na terenie działki własnej.
- 9) Na terenach mieszkalnych należy wykonywać nawierzchnie utwardzone (jak dojazdy do garaży, ścieżki rowerowe itp.) z materiałów takich jak kostka brukowa, betonowa itp., ułożonych w sposób umożliwiający infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych.
- 10) Ustala się następujący sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych:
 - a) warstwę próchniczą należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,
 - b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wywozić w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne.
- 11) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego:

1) Zaopatrzenie w wodę.

Mieszkańcy Zakrzewa zaopatrywani są w wodę z wodociągu wiejskiego, obejmującego swym zasięgiem wsie: Zakrzewo, Drożyska Wielkie, Zakrzewo-Wybudowanie, Nowe Zakrzewo, Głomsk-Poborcze i Osowiec. W skład ujęcia wody, zlokalizowanego w Zakrzewie, wchodzi: 2 studnie głębinowe, zbiornik wyrównawczy oraz stacja uzdatniania wody z odżelaziaczami i hydroforami.

Teren objęty planem zaopatrywany będzie z sieci wodociągowej Ø80 w ul. Leśnej, drugostronnie z przewodu Ø80 biegnącego w drodze na zaplecze ul. Człuchowskiej oraz z przewodu Ø100 na terenie byłego zakładu SKR.

Konieczna będzie budowa sieci rozpraszającej, której przebieg przewidziano w liniach rozgraniczających projektowanych dróg.

2) Odprowadzenie ścieków komunalnych.

W celu odebrania ścieków komunalnych z nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkalnej i usługowej planuje się budowę grawitacyjno-pompowego układu sieci kanalizacji ściekowej, zbierającej i odprowadzającej ścieki do istniejącej kanalizacji ściekowej Ø200 w ul. Leśnej oraz do kanalizacji Ø200 w ul. Towarowej.

Ścieki, poprzez istniejący układ, przesyłane będą do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków dla Zakrzewa. Ukształtowanie terenu wymaga budowy lokalnej przepompowni ścieków na terenie oznaczonym K na rysunku planu.

3) Odprowadzenie wód opadowych.

Na terenie wsi Zakrzewo istnieją odcinki kanalizacji deszczowej, odprowadzające wody opadowe do lokalnych wód powierzchniowych bez oczyszczania.

Dla nowo projektowanych terenów przewiduje się sieci budowę kanalizacji deszczowej. W południowej części terenu objętego planem projektuje się główny kanał biegnący drogą 2KD i 1KD w kierunku centrum wsi, do istniejącego kanału w ul. Krótkiej. Dla części północnej przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej wyposażonej w oczyszczalnię wód opadowych na terenie oznaczonym K na rysunku planu. Oczyszczone wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej na terenie PKP i dalej do jeziora Głomskiego.

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Teren objęty planem zaopatrywany będzie w energię elektryczną z istniejącej sieci SN dla wsi Zakrzewo. Projektuje się lokalizację dwóch stacji transformatorowych 15/04kV, na terenach oznaczonych 1E i 2E na rysunku planu, skąd liniami kablowymi nn. energia dostarczana będzie do odbiorców. Zakazuje się stosowania napowietrznych linii energetycznych.

Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15 kV ustala się strefy techniczne o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii) – w których obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej, a sposób zagospodarowania terenu należy uzgadniać z właściwym operatorem sieci.

5) Zaopatrzenie w gaz.

Mieszkańcy wsi Zakrzewo zaopatrywani są w gaz butlowy propan-butan. W najbliższej przyszłości nie przewiduje się zmiany systemu zaopatrzenia w gaz.

Docelowo przewidziana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia z kierunku Złotowa. Zaistnieje wówczas możliwość budowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dla miejscowości.

6) Zaopatrzenie w ciepło.

Zakrzewo nie posiada lokalnej sieci ciepłowniczej. Na terenach objętych planem przewiduje się ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne kotłownie na paliwa niskoemisyjne (jak gaz płynny, olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.),

7) Usuwanie odpadów komunalnych.

Odpady komunalne będą gromadzone selektywnie przez posiadaczy odpadów w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu na terenie działki. Odpady w pierwszej kolejności poddane będą odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, przekazane będą do unieszkodliwienia zgodnie z przepisami o odpadach oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

8) Telekomunikacja.

Podłączenie nowych abonentów odbywać się będzie poprzez rozbudowę istniejącej

sieci telekomunikacyjnej. Zakazuje się stosowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

2. Uzbrojenie kolidujące z wyznaczonymi terenami zainwestowania należy zlikwidować lub przełożyć na zasadach określonych w istniejących przepisach technicznych.

3. Nowe odcinki sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji KD, KDW i Kx.

4. Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych powinno być poprzedzone przebudową urządzeń drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

§ 6. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych MN:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) Budynki mieszkalne istniejące i projektowane – z garażami wbudowanymi lub dobudowanymi oraz budynki garażowo-gospodarcze wolno stojące.
 - b) W razie konieczności dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny MN.
- 2) Ustala się rzędną parteru na max 50 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku.
- 3) Ustala się możliwość podpiwniczania budynków mieszkalnych, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w pkt 2.
- 4) W przypadku zastosowania dachu stromego obowiązuje jednakowe nachylenie wszystkich połaci dachu projektowanego budynku. Dopuszcza się inne nachylenie połaci na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej dachu (zadaszenie wykuszy, lukarn, wejść do budynku itp.).
- 5) Dopuszcza się miejscowe wysunięcie części budynku (ryzalit, weranda itp.) do 1.5 m przed linię obowiązującą przy łącznej szerokości wysuniętych elementów ściany frontowej nie przekraczającej 30% jej długości.
- 6) Dla terenów MN poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Na terenach MN, przez które przebiega strefa techniczna linii elektroenergetycznej, granice projektowanych działek mogą ulec zmianie pod warunkiem zachowania dostępu do pasa drogowego, ustalonych odległości obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy działki oraz szerokości frontu działki min. 30.0 m.
- 8) Na projektowanych działkach budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki własnej w ilości min. 1 miejsce na 1 mieszkanie.
- 9) Dla terenu oznaczonego:
 - a) 1MN:
 - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych,
 - zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
 - zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - zabudowa mieszkalna w odległości min. 50 m od granicy terenu 1ZC,

- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem dwuspadowym o spadku połaci 35°-45°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- garaże wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- dopuszczalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej max 270 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- szerokość elewacji frontowej 12.0 do 17.0 m,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,
- budynki nr 5 i nr 15 przy ul. Krótkiej – objęte ochroną konserwatorską;

b) 2MN:

- zabudowa mieszkalna istniejąca, możliwe usługi wbudowane,
- budynek do III kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe w dachu o spadku połaci 20°-35°, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.60 m,
- dopuszcza się budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym, w ilości 1 garaż na 1 mieszkanie,
- dopuszczalna łączna powierzchnia zabudowy max 350 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m;

c) 3MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- zabudowa mieszkalna w odległości min. 50 m od granicy cmentarza ZCC,
- możliwa funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20°-35°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- możliwe budynki II-kondygnacyjne przekryte dachem płaskim,
- szerokość elewacji frontowej 15.0 do 20.0 m,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,

- na terenie 3MN – strefa techniczna linii energetycznej;

d) 4MN, 5MN, 6MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- możliwa funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20°-35°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- możliwe budynki II-kondygnacyjne przekryte dachem płaskim,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- szerokość elewacji frontowej 15.0 do 20.0 m,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m, na terenach 5MN od strony terenów 1ZI dopuszczalne ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m;

e) 7MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych, budynki usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - parter z poddaszem użytkowym w dachu wielospadowym o nachyleniu połaci 20-35°, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.60 m lub dwie kondygnacje bez poddasza użytkowego przekryte dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20-35°,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- szerokość elewacji frontowej min. 18.0 m,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni niezabudowanej działki,
- granice projektowanych działek mogą ulec zmianie w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego, ustalonych odległości obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy działki oraz szerokości frontu działki min. 35.0 m,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m, od strony terenów 1 ZI dopuszczalne ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m;

f) 8MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- możliwa funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- budynki mieszkalne: parter z poddaszem użytkowym w dachu wielospadowym o nachyleniu połaci 20-35°, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.60 m lub dwie kondygnacje bez poddasza użytkowego przekryte dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20-35°,
- możliwe budynki II-kondygnacyjne przekryte dachem płaskim,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- szerokość elewacji frontowej 15.0 do 20.0 m,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m;

g) 9MN, 10MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- możliwa funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem wielospadowym o spadku połaci 20°-35°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- szerokość elewacji frontowej 15.0 do 20.0 m,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,
- na terenie 10MN – strefa techniczna linii energetycznej;

h) 11MN, 12MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- możliwa funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,

- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem wielospadowym o spadku połaci 20°-35°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- szerokość elewacji frontowej min. 12.0 m,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,
- na terenie 11MN – strefa techniczna linii energetycznej;

i) 13MN, 14MN, 15MN:

- zabudowa mieszkalna projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- możliwa funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem wielospadowym o spadku połaci 20°-35°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,
- szerokość elewacji frontowej 15.0 do 20.0 m,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,
- na terenie 14MN i 15MN – strefa techniczna linii energetycznej;

j) 16MN:

- teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych,
- zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej,
- zabudowa mieszkalna w odległości min. 50 m od granicy terenu 1ZC,
- budynki mieszkalne parterowe z możliwym poddaszem użytkowym, przekrycie dachem dwuspadowym o spadku połaci 35°-45°, ścianka kolankowa o wysokości max 0.60 m,
- garaże wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- budynki garażowo-gospodarcze parterowe przekryte dachem płaskim lub stromym o spadku takim samym jak w budynku mieszkalnym,

- dopuszczalna łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej max 200 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni niezabudowanej działki,
- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,
- dojazd do działek poprzez teren Kx.

§ 7. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych U:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny usług nieuciążliwych.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 3) Dla terenów U poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Kąt nachylenia połaci obowiązuje w obrębie min. 80% rzutu dachu, na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne spadki.
- 5) W razie konieczności dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny U.
- 6) Dla terenu oznaczonego:
 - a) 1U:
 - teren istniejącej zabudowy usługowej,
 - dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego, ustalonych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu oraz odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od nowo powstałej granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - lokalizowanie nowych obiektów w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - gabaryty obiektów wynikające z technologii produkcji dowolne z ograniczeniem wysokości do max 12.0 m nad poziomem terenu,
 - dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 25% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - ogrodzenie ażurowe lub pełne o wysokości max 2.0 m,
 - miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym w ilości min. 1 miejsce na 1 pracownika;
 - b) 2U:
 - teren projektowanej zabudowy usługowej w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - dopuszcza się lokalizację jednego budynku,
 - wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, przekrycie dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20-35° bez ścianki kolankowej lub dachem płaskim, max wysokość zabudowy 12.0 m nad poziomem terenu,
 - dopuszcza się funkcję mieszkalną w poddaszu budynku usługowego,
 - dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 50% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu niezabudowanego,

- ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.20 m,
- miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym w ilości min. 1 miejsce na 1 pracownika;

c) 3U:

- teren projektowanej zabudowy usługowej w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego, ustalonych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu oraz odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od nowo powstałej granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gabaryty obiektów wynikające z technologii produkcji dowolne z ograniczeniem wysokości do max 12.0 m nad poziomem terenu,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu niezabudowanego,
- ogrodzenie ażurowe lub pełne o wysokości max 2.0 m,
- miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym w ilości min. 1 miejsce na 1 pracownika,
- strefa techniczna linii energetycznej;

d) 4U:

- teren projektowanej zabudowy usługowej w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- funkcja uzupełniająca – mieszkania wbudowane lub budynki mieszkalne wolno stojące – usytuowane w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, przekrycie dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20-35° bez ścianki kolankowej lub dachem płaskim, max wysokość zabudowy 12.0 m nad poziomem terenu,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu niezabudowanego,
- granice projektowanych działek mogą ulec zmianie w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego oraz ustalonych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy działki,
- ogrodzenie ażurowe lub pełne o wysokości max 2.0 m,
- miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym w ilości min. 1 miejsce na 1 pracownika,
- strefa techniczna linii energetycznej;

§ 8. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych ZP:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej jak parki, zieleńce, skwery, pasy zieleni izolacyjnej itp.
- 2) Możliwość prowadzenia sieci i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Zakaz zabudowy, dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych, budowę ścieżek rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury.
- 4) Dla terenu oznaczonego 1ZP:

- a) teren projektowanej zieleni parkowej z urządzeniami do gier i zabaw dla dzieci,
- b) nasadzenia zieleni średniej i wysokiej,
- c) wyposażenie w obiekty małej architektury: lampy, ławki;

§ 9. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych ZI:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej pełniące funkcję zieleni izolacyjnej.
- 2) Możliwość prowadzenia sieci i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Zakaz zabudowy, dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych, budowę ścieżek rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury.
- 4) Dla terenu oznaczonego:
 - a) 1ZI: tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi OKD;
 - b) 2ZI: pas zieleni izolacyjnej pomiędzy parkingiem przy cmentarzu a terenem zabudowy mieszkalnej 3MN.

§ 10. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych ZC:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny cmentarzy:
 - a) 1ZC – cmentarz katolicki, czynny, poł. XIX w – objęty ochroną konserwatorską,
 - b) 2ZC – teren przewidzianej rozbudowy cmentarza.
- 2) Wszelkie prace renowacyjne, porządkowe nagrobków, ogrodzenia, rzeźb cmentarnych, pomników na terenie 1ZC należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 11. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych KD, KDW:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga w liniach rozgraniczających z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Nasadzenia zieleni w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych należy prowadzić kierując się zasadą urozmaicenia gatunków drzew i krzewów.
- 4) Dla terenu oznaczonego:
 - a) OKD:
 - droga wojewódzka klasy G nr 188,
 - linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach pasa drogowego,
 - dostęp do drogi OKD poprzez drogi 2KD, 4KD i 3KDW, zakaz budowy innych bezpośrednich zjazdów na drogę OKD,
 - w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku należy zastosować środki organizacyjne, techniczne lub technologiczne (np. ekrany akustyczne) ograniczające emisję hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych;
 - b) 1KD:

- istniejąca droga gminna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna ze względu na istniejącą zabudowę oraz historyczny układ urbanistyczny miejscowości;
- c) 2KD:
- istniejąca droga gruntowa, projektowana droga gminna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkalnej i usługowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m,
 - w pobliżu terenów ZC projektuje się parking dla samochodów osobowych;
- d) 3KD:
- projektowana droga gminna obsługująca tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej oraz terenu istniejącej zabudowy usługowej 1U,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 i 12.0 m;
- e) 4KD:
- projektowana droga gminna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkalnej i usługowej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 i 15.0 m;
- f) 5KD:
- projektowana droga gminna obsługująca projektowane tereny zabudowy mieszkalnej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m dla jezdni dwupasmowej i 8.0 m dla jezdni jednopasmowej wokół terenu 1ZP;
- g) 6KD:
- istniejąca droga gruntowa, projektowana droga gminna obsługująca tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m;
- h) 1KDW:
- projektowana droga wewnętrzna dojazdowa do terenów projektowanej zabudowy mieszkalnej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m;
- i) 2KDW:
- projektowana droga wewnętrzna dojazdowa do terenów projektowanej zabudowy mieszkalnej, zakończona wyspą nawrotną,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m;
- j) 3KDW:
- istniejąca droga wewnętrzna dojazdowa do terenów projektowanej zabudowy mieszkalnej oraz terenu istniejącej zabudowy usługowej 1U,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m;
- k) 4KDW:
- projektowana droga wewnętrzna dojazdowa do terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 i 6.0 m.

§ 12. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych Kx:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: gminne tereny komunikacji pieszo-rowerowej.
- 2) W liniach rozgraniczających terenów Kx możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających min. 3.0 m (teren Kx przy projektowanej przepompowni i oczyszczalni wód opadowych K – o szerokości ok. 2.0 ÷ 5.0 m).
- 4) Nawierzchnia utwardzona przepuszczająca wody opadowe i roztopowe.

§ 13. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych KK:

- 1) Tereny zamknięte – linia kolejowa relacji Piła – Chojnice.
- 2) W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicy terenów kolejowych z terenami 3U i 4U zobowiązuje się zarządcę terenów kolejowych do zastosowania środków organizacyjnych, technicznych lub technologicznych (np. ekrany akustyczne) ograniczających emisję hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych.

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

- 1) Dla terenów oznaczonych E:
 - a) Przeznaczenie : tereny urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) 1E, 2E – projektowane kontenerowe stacje transformatorowe,
 - c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki.
- 2) Dla terenów oznaczonych K:
 - a) Przeznaczenie: tereny urządzeń i budynków związanych z oczyszczaniem ścieków komunalnych oraz opadowych i roztopowych;
 - b) K – projektowana przepompownia ścieków i oczyszczalnia wód opadowych.

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzewo.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

(mgr Krzysztof Dorosztuk)

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXI/212/10
Rady Gminy Zakrzewo
z dnia 23 września 2010 r.

**ROSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY ZAKRZEWO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
ZAKRZEWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zakrzewo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzewo został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 grudnia do 31 grudnia 2009 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, dotyczącym projektu planu, nie wpłynęła żadna uwaga.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

(mgr Krzysztof Doroszuk)

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA WSI ZAKRZEWO INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzewo tj. w uchwale Rady Gminy Zakrzewo w sprawie przyjęcia planu oraz w części graficznej planu /rysunek planu stanowi integralną część uchwały/.

W zakresie zadań własnych Gminy Zakrzewo w obszarze objętym planem przewiduje się wykonanie następujących przedsięwzięć:

1. Budowa układu drogowego

- urządzenie nawierzchni dróg i parkingów

2. Budowa sieci infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa $\Phi 110$ mm
- sieć kanalizacji ściekowej $\Phi 200$ mm
- oświetlenie ulic

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny w ramach:
 - programów lokalnych
 - dotacji samorządu województwa
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych
 - kredytów i pożyczek bankowych
- 3) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym

III. Przygotowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Wszystkie inwestycje należące do zadań własnych gminy będą przygotowane, realizowane i finansowane przez Gminę Zakrzewo.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

(mgr Krzysztof Doroszuk)