

UCHWAŁA Nr IV/22/07 RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE

z dnia 30 stycznia 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, terenu po Straży Pożarnej przy ul. Norwida i Boh. Westerplatte.

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 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiana: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1795, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 zmiana: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) Rada Miejska w Złotowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, terenu po Straży Pożarnej przy ul. Norwida i Boh. Westerplatte, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, uchwalonym uchwałą Nr XXI/138/05 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 24 marca 2005 roku.

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

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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, będący jej integralną częścią.

4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, terenu po Straży Pożarnej przy ul. Norwida i Boh. Westerplatte;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu;

- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu bryły budynku (po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jak sumę powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki budowlanej;
- 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy w obrębie działki budowlanej lub terenu, która jest ściśle określona na rysunku planu z dopuszczeniem możliwości miejscowego wysunięcia części budynku (ryzality, balkony, wykusze, okapy itp.) przed wskazaną linię, przy zachowaniu następujących warunków:
 - jeżeli linia zabudowy jest jednocześnie linią rozgraniczającą terenu, mogą być wysunięte tylko części budynku powyżej parteru,
 - głębokość wysunięcia nie może przekroczyć 1,3m,
 - suma szerokości wysuniętych elementów ściany nie może przekroczyć 30% jej długości;
- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych.
- 7) budowie urządzeń infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodo- ciągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 8) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe lub umieszczone na obiekcie budowlanym albo ogrodzeniu o powierzchni większej od 1,5 x 1,5m.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem;
- 2) umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych;
- 3) określenie warunków architektonicznych i urbanistycznych dla

terenu objętego planem.

2. W planie wyznacza się następujące funkcje terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 3) tereny komunikacji: ciąg pieszy oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U.

- 1) teren przeznaczony pod usługi - handel, gastronomia, oświata oraz funkcję administracyjno-biurową;
- 2) nakazuje się rozbiórkę istniejącego budynku;
- 3) zakazuje się użytkowania istniejącego budynku, jego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 4) dla nowej zabudowy wyznacza się następujące zasady zainwestowania:
 - lokalizacja nowej zabudowy na działce zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - zezwala się na lokalizację budynków w granicach działki,
 - wysokość zabudowy do 12 m,
 - wymaga się przekrycia budynku dachami o nachyleniu nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° w obrębie min. 50% powierzchni zabudowy - na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne spadki,
 - dopuszcza się lokalizowanie otworów okiennych i drzwiowych w ścianach przebiegających wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - ewentualne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności muszą się mieścić w granicach działki, na której ta działalność jest prowadzona,
 - zakaz budowy ogrodzeń,
- 5) tereny zabudowy usługowej mogą stanowić przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4. Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO.

- 1) zezwala się na przebudowę istniejących budynków. W ramach przebudowy dopuszcza się:
 - wprowadzenie nowego sposobu jego użytkowania pod warunkiem, że będzie on zgodny z ustaleniami planu,
 - zmianę układu funkcjonalnego wraz ze zmianą układu ścian, otworów okiennych i drzwiowych i innych elementów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu,
 - połączenie funkcjonalne z budynkiem na działce nr 48,

- 2) zezwala się na rozbiórkę istniejących budynków lub ich części. W przypadku rozbiórki istniejących budynków wyznacza się następujące zasady zainwestowania:

- lokalizacja nowej zabudowy na działce zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- zezwala się na lokalizację budynków w granicach działek pokrywających się z liniami zabudowy.

W przypadku rozbiórki istniejących budynków dopuszcza się również przeznaczenie terenu w całości lub w części pod zieleń, teren biologicznie czynny;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie otworów okiennych i drzwiowych w ścianach przebiegających wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 4) teren usług oświaty może stanowić przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 2UO.

- 1) teren boiska szkolnego bez prawa zabudowy budynkami;
- 2) zezwala się na budowę ogrodzenia;
- 3) teren usług oświaty może stanowić przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady urządzania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - wyznacza się teren komunikacji: ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

- 1) teren pod chodnik;
- 2) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 7. Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustanawia się obowiązek przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

2. W przypadku, kiedy w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, burmistrza.

§ 8. 1. Zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych.

2. Zakazuje się malowania informacji reklamowej: napisów i rysunków, bezpośrednio na dachach i ścianach budynków, a także na ogrodzeniach od strony ulicy.

3. Dopuszcza się umieszczanie elementów reklamowych (szyldy, reklamy, tablice informacyjne) na krawędzi dachu, ścianie budynku czy ogrodzeniu, przy czym nakazuje się, aby:

- 1) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ścianach budynków i krawędzi dachu nawiązywały do podziałów i kolorystyki elewacji;
- 2) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ogrodzeniach nawiązywały do charakteru jego wykonania poprzez: stosowanie podobnych materiałów, wpisania w rozstaw pręseł lub rytm i powtarzalność innych charakterystycznych elementów ogrodzenia.

4. Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:

- 1) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej;
- 2) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 3) na drzewach i na terenach zieleni, za wyjątkiem tablic i znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu;
- 4) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

5. Nakazuje się uzgodnienie projektu reklam z Urzędem Miejskim w Złotowie.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakazuje się wprowadzania funkcji, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających.

2. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności:

- 1) minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 2) przy realizacji robót ziemnych należy nakazać zdjęcie całej warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją, oraz jej odpowiednie zdeponowanie i przywrócenie na fragmentach niezabudowanych;
- 3) masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne i ekranujące poszczególne nieruchomości;
- 4) realizacja przedsięwzięcia mogącego prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych wymaga zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione w treści projektu budowlanego.

3. Gospodarkę odpadami w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z zachowaniem podstawowych przepisów o utrzymaniu porządku i czystości, planem gospodarki

odpadami oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu pozostawia się tereny stanowiące obszar oznaczony na rysunku planu symbolem KX, 1UO i 2UO do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, ustanowionymi w przepisach niniejszej uchwały.

2. Nie wprowadza się tymczasowego użytkowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.

§11. Zasady uzbrojenia terenów oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Uzbrojenie kolidujące z wyznaczonymi terenami zainwestowania należy zlikwidować lub przełożyć na zasadach określonych w dokumentacjach technicznych i programowych wykonanych na podstawie warunków technicznych.

2. Dla obszarów kolizyjnych uzbrojenia obowiązuje zakaz wykonywania trwałych urządzeń terenowych, nasadzeń do czasu likwidacji kolizji, niezależnie od tego, czy obszary te zostały zaznaczone na rysunku planu.

3. Nowe odcinki sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, poza pasem jezdni. W uzasadnionych przypadkach, podyktowanych warunkami technicznymi lub ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy przebiegu sieci.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę oraz warunki modernizacji i rozwoju sieci wodociągowej:

- 1) zabudowania na terenie objętym planem należy zaopatrzyć w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej winna zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków oraz warunki modernizacji i rozwoju sieci kanalizacyjnej:

- 1) nakazuje się podłączenie zabudowań na terenie objętym planem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) wody opadowe z powierzchni dachów i dróg należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia w systemy energetyczne oraz warunki modernizacji i rozwoju sieci energetycznych:

- 1) utrzymuje się istniejący system dostarczania energii elektrycznej z możliwością jego modernizacji i rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi gestor sieci na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych;
- 4) w przypadku modernizacji lub rozbudowy linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym, zakres rozbudowy (modernizacji) inwestor winien uzgodnić z

Dowództwem Sił Powietrznych zwłaszcza pod kątem wystąpienia prawdopodobnych przeszkód lotniczych;

5) w przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącą infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną oraz braku możliwości zachowania wymaganych stosownymi przepisami odległości od sieci, dopuszcza się jej przebudowę na warunkach określonych przez gestora sieci.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny oraz warunki modernizacji i rozwoju systemu:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w system telekomunikacji;
- 2) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb, obejmuje możliwość modernizacji i budowy centrali oraz sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych;
- 3) nakazuje się stosowanie sieci kablowych;
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania anten przekaźnikowych i stacji bazowych telefonii komórkowej.

8. Ogrzewanie budynków w oparciu o kotłownię na paliwa niskoemisyjne lub poprzez przyłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§12. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami.

1. Unieszkodliwianie stałych odpadów bytowych poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach poprzedzone segregacją oraz wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika na zorganizowane wysypisko.

2. Unieszkodliwienie stałych i ciekłych odpadów, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej i gospodarczej poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane służby.

3. Gospodarka odpadami musi być zgodna z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Miasto Złotów oraz z wymogami ustawy o odpadach.

§13. Dla obszaru objętego planem obowiązuje nakaz rozpoznania geotechnicznego występującego gruntu rodzimego w celu prawidłowego posadowienia budynków oraz uzbrojenia technicznego, podziemnego w zakresie nośności gruntów oraz występowania wody gruntowej i jej agresywności.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§14. Tracą moc ustalenia opracowania planistyczne w zakresie sprzecznym z ustaleniami niniejszej uchwały.

§15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

§17. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.