Uchwała Nr XXXII.238.2021
Rady Gminy Złotów
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), wykonując uchwałę Nr XXVI.278.2017 Rady Gminy Złotów z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica,

po stwierdzeniu, że ww. plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów, przyjętego uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 r., Rada Gminy Złotów postanawia, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, z wyłączeniem takich elementów jak schody, balkony, wykusze lub inne elementy architektoniczne budynku;
   2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą miejsce usytuowania zewnętrznej ściany budynku, w tym linię wyznaczającą miejsce usytuowania frontowej elewacji budynku; dopuszcza się maksymalnie 2-metrowe przekroczenie tej linii ryzalitami, wykuszami, schodami lub innymi architektonicznymi elementami budynku;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz dodatkowo odpowiednim oznaczeniem cyfrowym;
2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
3) teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **UH**;
4) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
7) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
8) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na obszarze planu nie występują:
1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych;
2) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
3) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
4) tereny zamknięte.

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki, wyznaczonej obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
2) zabudowa i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
3) możliwość lokalizacji:
   a) obiektów infrastruktury technicznej,
   b) obiektów małej architektury;
4) możliwość realizacji dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń, wejść do budynków i tarasów;
5) zachowanie istniejącej dominanty architektonicznej na terenie **UO.**

§5.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego założenia ruralistycznego wsi Radawnica, w zasięgu której znajduje się dawny zespół pałacowo-parkowo-folwarczny.

W strefie tej obowiązuje:

1) nakaz zachowania historycznego układu ruralistycznego wsi, tzn. istniejącego rozplanowania wsi;
2) zachowanie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2;
3) ochronę dawnego zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego poprzez uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac związanych z:
    a) wycinką, nowymi nasadzeniami, pracami pielęgnacyjno-porządkowymi i innymi pracami mogącymi mieć wpływ na system korzeniowy zabytkowej zieleni,
    b) lokalizacją nowych obiektów,
    c) ogrodzeniami.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczony na rysunku planu zabytkowy obiekt, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowany na terenie dawnego zespołu dworsko-folwarcznego, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W zakresie jego ochrony obowiązuje:
    1) zachowanie wyglądu i wystroju elewacji poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych;
    2) zachowanie istniejącej wysokości i kształtu dachu;
    3) zachowanie bryły i gabarytów obiektu.

§6.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

2. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy przeprowadzić badania archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    a) obiektów infrastruktury technicznej, transportowej i urządzeń wodnych,
    b) inwestycji celu publicznego,
    c) inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
3) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 4;
4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 6;

5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu wyznacza się następujące tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży**;**
4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§8.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) dla terenów **1MN, 2MN i 4MN** – 900 m^2;
2) dla terenu **3MN** – 300 m^2;
3) dla terenu **US** – 3000 m^2;
4) dla terenu **UH** – 1500 m^2.

2. Ustalone w ust. 1 wielkości nie dotyczą:
1) istniejących podziałów na działki;
2) planowanych działek wydzielanych w celu realizacji: sieci, urządzeń i obiektów obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną oraz dojazdu do nieruchomości;
3) planowanych działek wydzielanych w celu regulacji stosunków własnościowych pomiędzy sąsiadami, jak również w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§9.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
1) ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 polegają także na konieczności usunięcia kolizji planowanej inwestycji z ww. liniami.

2. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV, oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie dystrybucyjne niskiego napięcia nn 0,4 kV.

3. Wzdłuż istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne w poziomie nie mniejsze niż:
   1) 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN 15 kV;
   2) 7,0 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii nn 0,4 kV.
4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:
   1) zakaz zabudowy;
   2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
   3) nakaz zagospodarowania terenu na trasie linii według przepisów odrębnych.
5. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Fakt wyznaczenia linii zabudowy w pasach technicznych, o których mowa w ust. 3, nie wyklucza zakazów określonych w ust. 4, do czasu likwidacji odpowiednich linii.

§10.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, za pośrednictwem istniejących linii dystrybucyjnych i magistralnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
   3) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, albo likwidację ich poszczególnych odcinków i budowę nowych w innym przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
   4) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i normach branżowych;
   5) realizację nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia;
   2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
   3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m.
3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.

4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:
1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
2) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych.

5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej, natomiast wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy kanalizować i powstałe w ten sposób ścieki deszczowe odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, albo odprowadzać do zbiorników;
2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, np. zbiorniki retencyjne.

6. Ustala się zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych alternatywnych źródeł energii o mocy do 100 kW przypadającej na jedną działkę, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
1) z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
2) możliwość realizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg.

9. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci teletechnicznych;
3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.

10. Nakaz montażu przeszkodowego oznakowania oraz dokonanie właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m npt. – służbom lotnictwa cywilnego.

§11.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**;
2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami §20 niniejszej uchwały;
4) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
5) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
   a) dla terenów: **MN i MW** – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
   b) dla terenu **UH** – 1 miejsce na każde 50,0 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) dla terenu **UO** – 1 miejsce postojowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej usług lub 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
   d) dla terenu **US** – 2 miejsca na każde 50,0 m^2 powierzchni obiektów usługowych zlokalizowanych na tym terenie;
6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu ustala się realizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** oraz innych ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§12.1. Na terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 4MN,** ustala się:
1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
3) możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz odbudowa budynków mieszkalnych z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
4) realizację nie więcej niż dwóch budynków: gospodarczych, garażowych lub garażowo-gospodarczych na każdej działce;
5) możliwość realizacji wiat i altan;
6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %,
7) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m npt. do najwyższego punktu dachu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków nowych także możliwość podpiwniczenia,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo-

gospodarczych do 5,0 m npt. do najwyższego punktu dachu i 1 kondygnacja nadziemna,
c) wysokość wiat i altan do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
d) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0,
e) dachy budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo-gospodarczych oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25^0 lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
2) realizację budynków mieszkalnych oraz garaży w kubaturze budynku mieszkalnego;
3) możliwość realizacji wiat i altan;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,
b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %,
5) zasady kształtowania zabudowy:
a) wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m npt. do najwyższego punktu dachu i do 3 kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
b) wysokość wiat i altan do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
c) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, wymagany jednakowy kąt nachylenia połaci w ciągu zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 pkt 4 niniejszego planu,
d) dopuszcza się realizację dachów płaskich, jednak wyłącznie na wiatach i altanach o nachyleniu połaci dachowej do 25^0;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN i 4MN** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy w oznaczonym na rysunku planu pasie eksploatacyjnym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

§13.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
3) zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
4) możliwość realizacji wiat i altan;
5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %,
6) zasady kształtowania zabudowy:
a) wysokość budynku mieszkalnego do 12,0 m npt. do najwyższego punktu dachu

i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m npt. do najwyższego punktu dachu i 1 kondygnacja nadziemna,
c) wysokość wiat i altan do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
d) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45^0,
e) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych lub dwuspadowych, jednak wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiatach i altanach o nachyleniu połaci dachowej do 25^0;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§14. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UH,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren usług handlu;
2) zachowanie istniejącego budynku usługowego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz realizację nowych;
3) możliwość realizacji:
   a) budynków gospodarczych,
   b) wiat;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %,
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków usługowych do 10,0 m npt. do najwyższego punktu dachu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
   b) wysokość budynków gospodarczych do 4,5 m npt. do najwyższego punktu dachu i 1 kondygnacja nadziemna,
   c) wysokość wiat do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
   d) dachy budynków usługowych: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 25^0 lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45^0,
   e) dachy budynków gospodarczych oraz wiat – jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 25^0 lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^0.
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§15. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren usług oświaty;
2) zachowanie istniejących budynków usługowych z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
3) możliwość realizacji:
   a) budynków gospodarczych i wiat,
   b) boisk i urządzeń sportowych,
   c) budowli sportowych;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,6,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
5) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość:
   – budynku usługowego do 12,0 m npt. do głównej kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
   – wysokość dominanty przestrzennej do 12,0 m npt.,
   – budynku gospodarczego do 6,0 m npt. do najwyższego punktu dachu, 1 kondygnacja nadziemna,
   – wiaty do 4,5 m npt. do głównej kalenicy,
   – budowli sportowych do 12,0 m npt.,
b) dachy:
   – budynków usługowych dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40^0, z wyłączeniem dachu sali gimnastycznej, dla której ustala się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 20^o lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 25^0,
   – budynku gospodarczego jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci do 35^0,
   – wiaty jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 35^0;

6) realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§16. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
2) realizację:
   a) budynków usługowych,
   b) budowli i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, trybun, widowni, zadaszeń nad ww. obiektami;
3) możliwość realizacji:
   a) budynków administracyjnych, socjalno-technicznych,
   b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe,
   c) wiat i altan;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość:
      – budynków usługowych do 15,0 m npt. do najwyższego punktu dachu, 1 kondygnacja nadziemna,
      – budowli i urządzeń sportowych do 12,0 m npt.,
      – budynków administracyjnych i socjalno-technicznych do 9,0 m npt., nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
      – budynków gospodarczych do 4,5 m npt. do najwyższego punktu dachu, 1 kondygnacja nadziemna,

– wiat i altan do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,

b) dach jednospadowy nachyleniu połaci dachowej do 25° lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

c) dopuszcza się inne formy dachów, w tym wielospadowych oraz w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren parkingu;
2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń służących do obsługi parkingu;
3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %.

§18. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyki;
2) realizację stacji transformatorowej typu miejskiego lub stacji kontenerowej, o następujących gabarytach zabudowy:
   a) wysokość do 3,5 m npt.,
   b) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 15°;
3) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§19. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej, kanalizacji;
2) zachowanie istniejącego obiektu z możliwością jego przebudowy;
3) budowę lub montaż nowych obiektów i urządzeń służących tłoczeniu i oczyszczaniu ścieków
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
   b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem – do 5,0 m npt.,
   c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 15°;
5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§20. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW,** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna szerokość jezdni 3,5 m;
4) możliwość lokalizacji liniowej infrastruktury technicznej;
5) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub urządzenia terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§21. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

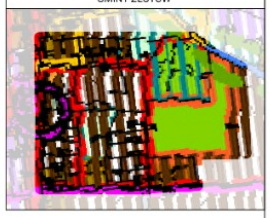
§23. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXII.238.2021
Rady Gminy Złotów
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTÓW W MIEJSCOWOŚCI RADAWNICA

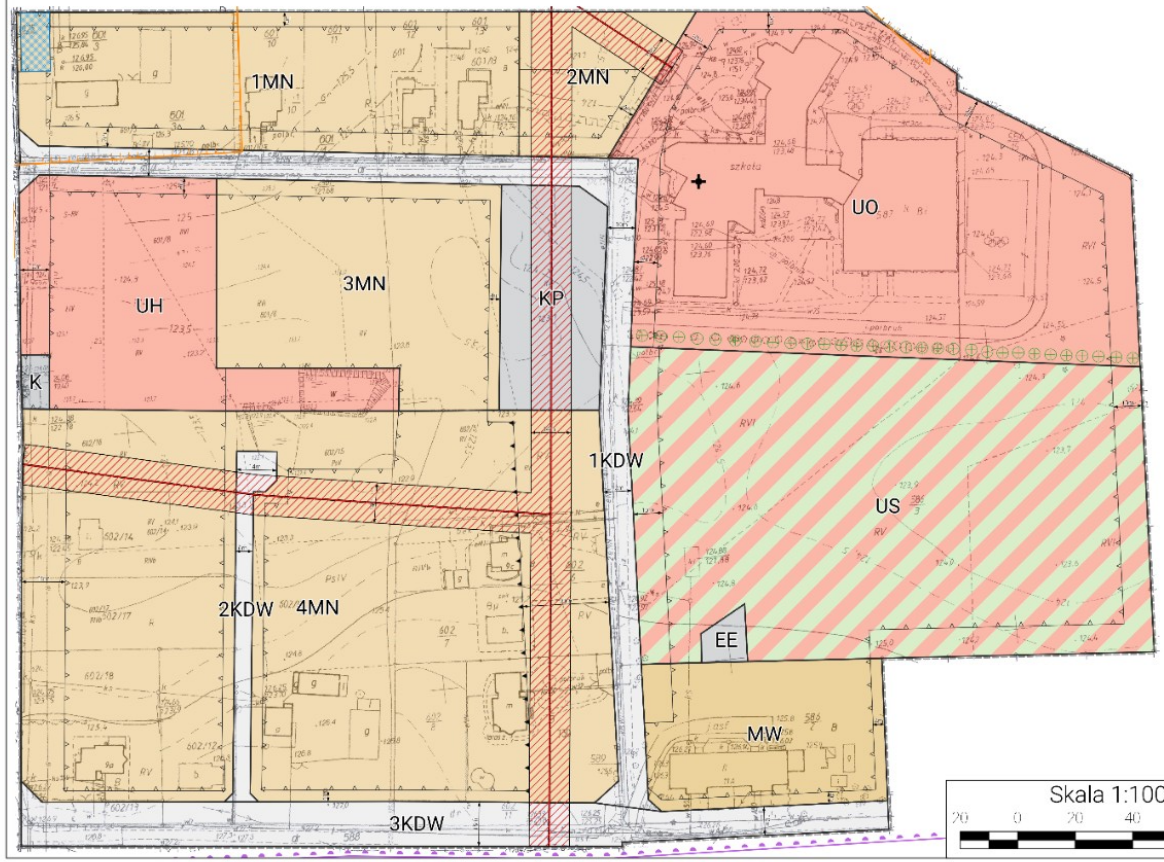
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY ZŁOTÓW Z DNIA .....
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. ..... Z DNIA.....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTÓW



MAPA
ZASADNICZA
Skala 1: 1000
Miasto:
Gmina: ZŁOTÓW
Obręb: RADAWNICA
6.200 n. 01 i 6.200.12.m.3,
6.200.m.08.i.6.200.12.m.1
2017 - 12 - 11

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA ZŁOTOWSKI
Mapa zasadnicza
(nazwa materiału zasobu)
P.3031.2014.145
(identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
2017 - 12 - 11
(data wytworzenia kopii)
Z up. STAROSTY
mgr Michał Baczyński
PODINSPEKTOR
(stanowisko służbowe)
(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)



P
PW
W
Z
PZ
Pd

Legenda

- Granice opracowania planu
- Zieleń izolacyjna
- Dominanta architektoniczna
- Napowietrzna linia średniego napięcia
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Granica strefy chrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej

Przeznaczenie terenu

- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UH — Teren usług handlu
- UO — Teren usług oświaty
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- EE — Teren insfrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- K — Teren infrastruktury technicznej - kanalizacji
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- KP — Teren parkingu

Skala 1:1000
20 0 20 40 60 80 m

2021-02-25

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXII.238.2021
Rady Gminy Złotów
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXII.238.2021
Rady Gminy Złotów
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

1) remont, rozbudowa i przebudowa dróg gminnych;
2) budowa chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych w ciągu dróg gminnych;
3) budowa sieci kanalizacji deszczowej;
4) przebudowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej, a także budowa przepompowni lub tłoczni ścieków;
5) przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej.

Realizacja ww. inwestycji nastąpi w następujący sposób:

1) remont, przebudowa, rozbudowa oraz budowa dróg gminnych, a także gminnych chodników, dróg rowerowych i pasów rowerowych – kompleksowo lub odcinkami;
2) budowa kanalizacji deszczowej, przebudowa i rozbudowa kanalizacji ściekowej, przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej – winny nastąpić kompleksowo, w ramach jednego zadania i poprzedzać wszelkie inne inwestycje infrastrukturalne w tym obszarze, aczkolwiek należy dopuścić etapowanie o ile nie powoduje ono dysfunkcyjności sieci.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Gminy Złotów, rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych czterech kadencji organów Gminy Złotów. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

UZSADNIENIE
do Uchwały Nr XXXII.238.2021
Rady Gminy Złotów
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Złotów, stosowanie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów. Uchwałą Nr XXVI.278.2017 z dnia 23 lutego 2017 r. Rada Gminy Złotów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w miejscowości Radawnica.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XLI/434/98 Rady Gminy Złotów z dnia 28 maja 1998 roku w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów – wieś Radawnica.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na korekcie przebiegu ciągów komunikacyjnych do aktualnych potrzeb zagospodarowania terenu oraz zmiana zagospodarowania pojedynczych
terenów nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, przyjętego uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 roku. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że wyznaczone w obszarze opracowania tereny inwestycyjne są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz nie kolidują z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę inwestycjami. Studium przeznacza bowiem obszary objęty planem miejscowym jako obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz obszary przestrzeni publicznych i rozwoju usług.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie miejscowym umożliwiają realizację na przedmiotowym obszarze terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz terenu rekreacyjno-sportowego. Teren objęty planem cechuje rozwinięta sieć istniejących dróg wewnętrznych, co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez centralną część obszaru planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, co wprowadza pewne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ich zasięgu. W planie miejscowym nie wyznaczono lokalizacji nowej zabudowy na terenach, które nie posiadałyby możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Sporządzony plan miejscowy zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni;
7) prawo własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając jednak już występujące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, a także stan władania gruntami. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa państwa, a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnią zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia niniejszego planu. Obszar planu posiada pełne zabezpieczenie podstawowej infrastruktury technicznej, a przylegająca droga publiczna umożliwia poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Na obszarze planu występują obiekty zabytkowe – dom na działce nr 601/3, przy ul. Złotowskiej 5-7, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz dawny zespół dworsko-folwarczny, znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Projekt planu podejmuje odpowiednie
zapisy w zakresie ochrony ww. elementów krajobrazu kulturowego.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, na etapie projektowania konsultowano jego rozwiązania przestrzenne pod kątem społecznym i ekonomicznym, po uzyskaniu uzgodnień i opinii – projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję
publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste.

Ustalając przeznaczenie terenu ważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod uwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym, że przeznaczenie terenu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, interes prywatny równoważny był interesowi publicznemu.

Sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – istniejący układ komunikacyjny jest w większości wystarczający; dodatkowo plan miejscowy dokonuje korekty niektórych istniejących ciągów komunikacyjnych, wprowadzając miejscowo ich poszerzenia,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy, nie wprowadzono nowej zabudowy mieszkaniowej,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń dla istniejących terenów dróg wewnętrznych plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych lub pasów rowerowych w pasach dróg wewnętrznych,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – niniejszy plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jedynie

  dokonuje powiększenia terenu usług sportu i rekreacji oraz przeniesienia terenu parkingu na wyznaczony w poprzednim planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Organy samorządu terytorialnego Gminy Złotów nie wykonały dotąd czynności, o których mowa w przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu. Wśród kosztów związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego na obszarze wsi Radawnica wymieniono: wykup około 2 514 m^2 gruntów prywatnych na cele poszerzenia terenów istniejących dróg gminnych (KDW).

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Złotów uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

W trybie wyłożenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania właścicieli terenów objętych planem, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Ustalenia planu miejscowego nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz zasad ochrony środowiska i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Mając powyższe na uwadze oraz zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie uchwały jest zasadne.