UCHWAŁA NR XLV.440.2022
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko-Wielatowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Złotów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko - Wielatowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko - Wielatowo, ograniczony: od południa – granicą Gminy Złotów i Gminy Miasto Złotów, od zachodu – granicami działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 400/33, 400/34, 400/35 i 400/88 (bez tych działek), od północy – granicą działki nr 400/88 (bez tej działki, z wyłączeniem jej niewielkiego fragmentu wchodzącego w obrys granic planu oznaczonego w załączniku nr 1), od wschodu – granicami działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 71, 400/51, 400/52, 400/72, 400/73 i 400/74 (bez tych działek) oraz granicą Gminy Złotów i Gminy Miasto Złotów. Obszar ten oznaczono na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.
3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2.
4. Integralną częścią planu są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
   2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
   4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie 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;
   5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.
5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
   1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem – zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
   2) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów – zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
   3) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
6. Użyte w planie terminy oznaczają:
   1) budynek mieszkalno-usługowy – budynek łączący w sobie funkcję mieszkalną i usługową, niezależnie od udziału poszczególnych funkcji budynku, o ile odrębne przepisy nie definiują budynku inaczej;
   2) front działki – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
   3) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na terenach MW/U, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla tych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, cokołów;
5) ogródek gastronomiczny – obiekt lub zespół obiektów, niepołączony/ch trwale z gruntem i niewydzielony/ch za pomocą trwałych przegród budowlanych, przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w odległości nie większej niż 100 m od lokalu gastronomicznego, którego jest częścią;
6) powierzchnia zabudowy – łączna 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.;
7) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zmianami);
8) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
9) ulica – ciąg komunikacyjny, w którym wydzielone są oddzielne przestrzenie dla ruchu pojazdów silnikowych oraz pieszych i rowerów;
10) WKZ – właściwego miejscowo i rzeczowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
11) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne;
12) zieleń osiedlowa – teren zielony w ramach działki budowlanej (na terenach zabudowy mieszkaniowej) lub na terenach zieleni urządzonej, zapewniający możliwość wypoczynku, rekreacji, zabaw i uprawiania sportu mieszkańcom i użytkownikom zlokalizowanych na tej działce lub działkach sąsiednich budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, spełniający poniższe warunki:
    a) co najmniej 15% terenu zielonego winno stanowić plac zabaw dla dzieci,
    b) co najmniej 35% terenu zielonego winno stanowić plac gier, ćwiczeń lub spotkań dla młodzieży (12-18 lat), w szczególności boisko, siłownię na powietrzu, ławki itp.,
    c) zapewnienie nie mniej niż 1 placu, o którym mowa w lit. a oraz nie mniej niż 1 placu, o którym mowa w lit. b, na każde rozpoczęte 2500 m^2 powierzchni lokali mieszkalnych dla wszystkich terenów 1MW/U łącznie oraz osobno dla terenu 2MW/U;
13) zwarta pierzeja zabudowy – zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, stanowiąca zwarty ciąg elewacji budynku lub budynków przy ciągu pieszo-rowerowym lub pieszo-jezdnym, drodze, ulicy bądź placu, w szczególności zaś taki ciąg, w którym zabudowa wypełnia cały front działki, albo nie mniej niż 75% jego długości, pod warunkiem zabudowania pozostałej części frontu działki arkadami, podcieniami, łękami oporowymi lub murem;
14) akcent urbanistyczny – obiekt lub część obiektu budowlanego, którego wyróżniające się od otoczenia: gabaryty, usytuowanie lub forma architektoniczna akcentują kompozycję ściany wnętrza urbanistycznego (np. pierzei zabudowy) lub przestrzeni wnętrza urbanistycznego (np. placu, ulicy), w szczególności w promieniu 5 m od środka symbolu oznaczającego akcent urbanistyczny dopuszcza się zwiększenie maksymalnych parametrów wysokościowych zabudowy o 2 m;
15) oś kompozycyjna – oś wnętrza urbanistycznego (np. placu, ulicy), w której zapewniona winna być widzialność pomiędzy akcentami urbanistycznymi, nadto wzdłuż osi kompozycyjnej zasadne jest tworzenie linii prowadzących równoległych do tej osi;
16) linie prowadzące – linie wyznaczane przez elementy zagospodarowania terenu odbierane przez osoby korzystające z przestrzeni urbanistycznej, w szczególności zaś odcinki: krawężników, chodników, jezdni, schodów, gzymsów, okapów, murków, ogrodzeń itp., w takim zakresie, w jakim prowadzą one do danego celu, np. do akcentu urbanistycznego;
17) przestrzeń ogólnodostępna – przestrzeń zagospodarowana w sposób umożliwiający dostęp do niej każdego pieszego i rowerzysty, a także w sposób wyłączający ruch pojazdów, poza pojazdami: uprzywilejowanymi, służb technicznych i utrzymania porządku, w zakresie wynikającym z przepisów

odrębnych spełniająca wymogi drogi pożarowej.

7. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych.
8. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do: wskaźników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału na działki – mowa o działkach, należy przez to rozumieć działki budowlane.
9. Użyte w ustaleniach niniejszej uchwały określenia: „budynek mieszkalny" i „budynek niemieszkalny" należy przyjmować zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych.
10. Użyte w niniejszej uchwale ustalenia dotyczące nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń w odniesieniu do obiektów podanych w liczbie mnogiej, odnoszą się także do jednego obiektu, o ile istnieje on lub planuje się jego realizację na danym terenie.
11. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszej planu wynika możliwość sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy, w rozumieniu przepisów §12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

§2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku symbolem MW/U;
   2) tereny usług – oznaczone na rysunku symbolem U, zwane także terenami zabudowy usługowej;
   3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – oznaczone na rysunku symbolem P/U, zwane także terenami produkcyjno-usługowymi;
   4) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolem ZP;
   5) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku symbolem KD;
   6) tereny ciągów pieszo-rowerowych – oznaczone na rysunku symbolem KX;
   7) teren placu publicznego – oznaczony na rysunku symbolem KP;
   8) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem E.
2. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 oraz 2-5, o tym samym przeznaczeniu lecz różnych ustaleniach szczegółowych – poprzedza się wyróżnikiem cyfrowym.
3. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określane są w następujący sposób:
   1) opisowo – jako „tereny zieleni urządzonej", albo
   2) z zastosowaniem symbolu – jako „tereny ZP".
4. Następujące oznaczenia rysunku stanowią ustalenia planu:
   1) granice planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) obowiązujące linie zabudowy;
   5) osie kompozycyjne;
   6) akcenty urbanistyczne;
   7) tereny, o których mowa w ust. 1, wraz z ich oznaczeniami, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2;
   8) części terenu 1KD o szczególnych ustaleniach w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu (zgodnie z ustaleniami §7 ust. 1 pkt 3);
   9) zabytek archeologiczny – zespół stanowisk archeologicznych, wyznaczający zarazem granicę strefy ochrony konserwatorskiej tego zabytku.
5. Oznaczenia rysunku inne niż wymienione w ust. 5 mają wyłącznie charakter informacyjny lub wynikają ze stanu faktycznego (np. skala mapy, treść mapy).

§3.1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania:
   1) harmonijna i wkomponowana w krajobraz sylweta miasta Złotowa z przyległymi miejscowościami Wielatowo i Dzierzążenko od strony północnej;

2) czytelna struktura funkcjonalno-przestrzenna osiedla i terenów produkcyjnych;
3) estetyczne i funkcjonalne tereny zielone.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§4.1. Zakazuje się lokalizacji:
1) inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:
1) inwestycji celu publicznego;
2) inwestycji kwalifikowanych na podstawie kryterium powierzchni zabudowy lub zagospodarowania terenu;
3) zabudowy produkcyjnej i usługowej na terenach P/U, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
4) wierceń w celu zaopatrzenia w wodę;
5) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin;
6) scalania gruntów;
7) melioracji.

3. Niżej wymienione tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów wymienionych w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w tabelach załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r. poz. 112):
1) MW/U – do terenów mieszkaniowo-usługowych;
2) U – do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
3) ZP – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego.

5. Zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności zlokalizowanego pod całym terenem planu złoża wód podziemnych – głównego zbiornika wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”.

6. Wprowadza się formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytku archeologicznego – zespołu stanowisk archeologicznych – w postaci strefy ochrony stanowisk archeologicznych, w której:
1) nakazuje się ochronę stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2) realizacja robót ziemnych może wymagać prowadzenia badań archeologicznych, których zakres i konieczność rozstrzygnie właściwy w sprawie organ ochrony zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym przez drogę powiatową nr 1021P, gminną nr 106016P oraz drogi wewnętrzne Gminy Złotów i Gminy Miasto Złotów, zapewniające dojazd do dróg wojewódzkich nr 189 i 188;
2) miejsca postojowe do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem zapewnić w obrębie danej działki lub terenu;
3) nakazuje się zapewnić:
a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny – zlokalizowany na terenach MW/U,
b) nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych w usługach administracji (biurach i urzędach) – w przypadku lokalizacji obiektu o tej funkcji na terenach: MW/U, U i P/U,
c) nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m^2 powierzchni sprzedaży w obiekcie handlowym – w przypadku lokalizacji obiektu o tej funkcji na terenach: MW/U, U i P/U,
d) nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc w obiekcie gastronomicznym – w przypadku lokalizacji obiektu o tej funkcji na terenach: MW/U, U i P/U,

e) nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc hotelowych w budynku zamieszkania zbiorowego – w przypadku lokalizacji obiektu o tej funkcji na terenach: MW/U, U i P/U,
f) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach – w przypadku ich lokalizacji na terenie P/U,
g) odpowiednią dla danego terenu ilość miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi, a jeżeli z przepisów tych nie wynika ww. ilość miejsc parkingowych – nie mniej niż 1 miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych wymienionych w lit. a-f liczonych łącznie.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody, w tym także zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
4) budowa gminnej sieci kanalizacyjnej, a po jej wybudowaniu także jej przebudowa lub rozbudowa, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz pkt 5;
5) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej – gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na terenie działki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny;
6) budowa obiektów służących gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe, a po ich wybudowaniu także ich przebudowa lub rozbudowa;
7) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami zapewnić w granicach każdej działki;
8) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się normowymi wskaźnikami emisji lub z wykorzystaniem odnawialnych i alternatywnych źródeł energii;
9) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, w tym także zlokalizowanych poza granicami planu;
10) przebudowa, rozbudowa lub budowa dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawy energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych: niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia;
11) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, jednak bez możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających ww. energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,
b) urządzeń innych niż wolnostojące;
12) budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
13) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
14) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6.1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiących elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych.

2. Ograniczenia powyższe polegają na:
1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni

właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo

2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

§7.1. Ustala się następujące dopuszczalne sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1KD, inne niż wynikające z przepisów art. 34 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) zagospodarowanie na cele rolnicze, ogrodnicze – bez możliwości realizacji zabudowy;
2) zagospodarowanie na cele drogi publicznej klasy zbiorczej, przy odpowiednim stosowaniu ustaleń dla terenu 1KD;
3) zagospodarowanie na cele drogi publicznej klasy odpowiadającej przylegającym drogom – w wyznaczonych częściach terenu 1KD oznaczonych w rysunku ukośnym rastrem równoległym do kierunku wyznaczonego przez azymut 45°.

2. Ustala się jako nieprzekraczalny termin tymczasowego sposobu użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenów, o którym mowa w ust. 1, na datę wydania oddania do użytkowania drogi klasy głównej, zgodnie z ustaleniami dla terenu 1KD.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§8.1. Na terenach MW/U ustala się:

1) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych;
2) sytuowanie w obowiązującej linii zabudowy nie mniej niż 90% długości frontowej elewacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
3) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 60%;
4) powierzchnię zabudowy na każdej działce nie większą niż 30%;
5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 45% powierzchni działki;
6) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1500 m^2;
7) powierzchnię zieleni osiedlowej nie mniejszą niż 20% powierzchni działki lub terenu MW/U;
8) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
   a) w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym w zwartej pierzei zabudowy od 8 do 12 m npt.,
   b) w innym niż wymieniony w lit. a budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym od 5 do 12 m npt.,
   c) w budynku niemieszkalnym lub altanie i wiacie od 3 do 7 m npt.;
9) szerokość elewacji frontowej:
   a) w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym w zwartej pierzei zabudowy wynikająca z ustaleń definiujących zwartą pierzeje zabudowy,
   b) w innym niż wymieniony w lit. a budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym od 8 do 40 m,
   c) w budynku niemieszkalnym lub altanie i wiacie od 4 do 12 m;
10) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
   a) w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym od 8 do 15 m npt.,
   b) w budynku niemieszkalnym lub altanie i wiacie od 3 do 7 m npt.;
11) dachy budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w profilu, nie mniejszym niż 25º i nie większym niż 50º;
12) dachy innych niż wymienione w pkt 1 budynków niemieszkalnych oraz altan i wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kacie nachylenia połaci nie mniejszym niż 5º i nie większym niż 50º;
13) dachy budynków realizowanych w obowiązujących liniach zabudowy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do linii frontu;
14) dachy budynków innych niż wymienione w pkt 13 oraz altan i wiat - o kalenicach równoległych lub prostopadłych do granic działki.

2. Na terenach MW/U dopuszcza się:
   1) realizację innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 budynków niemieszkalnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, towarzyszących budynkom wymienionym w ust. 1 pkt 1, a w szczególności budynków:
      a) gospodarczych,
      b) garażowych,
      c) gospodarczo-garażowych,
      d) magazynowych,
      e) socjalnych i technicznych
      - o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 400 m^2;
   2) wyprowadzenie przed obowiązującą linię zabudowy:
      a) wszelkich elementów budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, na wysokości nie mniejszej niż 3 m npt., a także o nie więcej niż 3 m przed tą linię,
      b) tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, cokołów, o wysokości nie większej niż 1,5 m npt., wliczając balustrady;
   3) realizację parkingu lub garażu podziemnego, w tym także z możliwością zagospodarowania dachu na potrzeby terenu zieleni osiedlowej, wliczając:
      a) ww. zieleń osiedlową do bilansu tego rodzaju terenów,
      b) 50% ww. zieleni osiedlowej do bilansu powierzchni biologicznie czynnej,
      a także pomijając ww. zieleń osiedlową w bilansie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
   4) realizację, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, altan ogrodowych lub wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 20 m od zwartej pierzei zabudowy;
   5) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
   6) scalanie i podział działek, z zachowaniem poniższych warunków:
      a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1500 m^2 i nie większa niż powierzchnia terenu MW/U,
      b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80º do 100º,
      c) szerokość frontu działek od 24 do 80 m.
3. Na terenach 1MW/U ustala się ponadto:
   1) realizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w zwartej pierzei zabudowy od strony terenu KP;
   2) nakaz realizacji głównych wejść do lokali usługowych w zwartej pierzei zabudowy z terenów KP i KX;
   3) możliwość zagospodarowania terenu w pasie szerokości 10 m od linii rozgraniczających przyległych terenów KX i KP jako przestrzeni ogólnodostępnej, a także umieszczania w tej przestrzeni: obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych, urządzeń technicznych i zieleni, z zachowaniem następujących zasad:
      a) zachowanie przestrzeni wolnej od lokalizacji ww. obiektów o szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 3 m npt. – w profilu poprzecznym na całej długości terenu, wzdłuż osi kompozycyjnej,
      b) gabaryty poziome tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych i urządzeń technicznych nie większe niż 18 m,
      c) gabaryty pionowe tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych i urządzeń technicznych nie większe niż 4 m npt.
4. Na terenie 2MW/U dopuszcza się ponadto dachy budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 5º i nie większym niż 25º.

§9.1. Na terenach U ustala się:
   1) realizację budynków usługowych, w tym służących usługom publicznym, jak przedszkola, żłobki, domy kultury, świetlice, przychodnie lekarskie i apteki, remizy strażackie;
   2) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 80%;
   3) powierzchnię zabudowy na każdej działce nie większą niż 50%;

4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
5) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m^2;
6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 4 do 10 m npt.;
7) szerokość elewacji frontowej od 8 do 40 m;
8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 8 do 15 m npt.;
9) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w profilu, nie mniejszym niż 5º i nie większym niż 50º;
10) dachy budynków niemieszkalnych oraz altan i wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kacie nachylenia połaci nie mniejszym niż 5º i nie większym niż 50º.

2. Na terenach U dopuszcza się:
1) realizację budynków niemieszkalnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, towarzyszących budynkom wymienionym w ust. 1 pkt 1, a w szczególności budynków:
a) gospodarczych,
b) garażowych,
c) gospodarczo-garażowych,
d) magazynowych,
e) socjalnych i technicznych
- o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 100 m^2;
2) wyprowadzenie przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
a) wszelkich elementów budynku usługowego, na wysokości nie mniejszej niż 3 m npt., a także nie więcej niż na 3 m przed tą linię,
b) tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, cokołów, na wysokości nie większej niż 1,5 m npt., wliczając balustrady;
3) realizację parkingu lub garażu podziemnego;
4) realizację, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, altan ogrodowych lub wiat;
5) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
6) scalanie i podział działek, z zachowaniem poniższych warunków:
a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m^2 i nie większa niż powierzchnia terenu U,
b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 40º do 140º,
c) szerokość frontu działek od 20 do 50 m.

§10.1. Na terenach P/U ustala się:
1) realizację budynków produkcyjnych, usługowych lub magazynowych;
2) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 80%;
3) powierzchnię zabudowy na każdej działce nie większą niż 70%;
4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 5% powierzchni działki;
5) powierzchnię działek nie mniejszą niż:
a) 2000 m^2 na terenach 1P/U,
b) 1200 m^2 na terenach 2P/U;
6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 15 m npt.;
7) szerokość elewacji frontowej od 5 do 200 m,
8) wysokość górnej krawędzi kalenicy lub najwyższego punktu dachu od 4 do 20 m npt.,
9) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 5º i nie większym niż 30º, a także w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o dowolnym kącie nachylenia połaci.

2. Na terenach P/U dopuszcza się:
1) realizację budynków niemieszkalnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, towarzyszących budynkom wymienionym w ust. 1 pkt 1, a w szczególności budynków:
a) gospodarczych,
b) garażowych,
c) gospodarczo-garażowych,

d) biurowych,
e) socjalnych i technicznych;
2) realizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości do 30 m npt., a także masztów i kominów o wysokości do 150 m npt., przy czym z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących przeszkód lotniczych;
3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków i budowli, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
4) scalanie i podział działek, z zachowaniem poniższych warunków:
a) powierzchnia działek na terenach 1P/U nie mniejsza niż 2000 m^2 i nie większa niż łączna powierzchnia wszystkich terenów 1P/U,
b) powierzchnia działek na terenach 2P/U nie mniejsza niż 1200 m^2 i nie większa niż powierzchnia danego terenu 2P/U,
c) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60º do 120º,
d) szerokość frontu działek:
– od 24 do 350 m na terenach 1P/U,
– od 20 do 150 m na terenach 2P/U.

§11.1. Na terenach ZP ustala się:
1) urządzenie terenu zielenią i zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ust. 3-4;
2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75% terenu;
3) powierzchnię działek nie mniejszą niż 30 m^2.
2. Na terenach ZP dopuszcza się:
1) budowę alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami.
3. Na terenie 1ZP ustala się zagospodarowanie terenu jako skweru, placu zabaw, w tym także jako zieleni osiedlowej dla terenów MW/U, z możliwością realizacji niekubaturowych obiektów małej architektury, wiat i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, jak również ustawiania obiektów przenośnych (np. toalet), z zachowaniem następujących warunków:
1) wysokość do 6 m npt.;
2) wymiary poziome do 6 m;
3) usytuowanie wiat w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku;
4) w obiektach zadaszonych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5º do 50º.
4. Na terenach 2ZP ustala się:
1) zagospodarowanie terenów jako skwerów, placów zabaw, w tym jako zieleni osiedlowej dla terenów MW/U;
2) możliwość usytuowania studni do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, z możliwością wydzielenia niezbędnego terenu, z odpowiednim zastosowaniem ustaleń ust. 3.

§12.1. Na terenach KD ustala się:
1) szerokości pasa drogowego planowanych dróg lub planowanego poszerzenia pasa istniejących dróg położonych poza granicami planu – wg oznaczeń w rysunku;
2) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych i pasów postojowych, oświetlenia, oznakowania i elementów bezpieczeństwa ruchu;
3) minimalną szerokość jezdni 4,5 m;
4) klasę techniczną drogi:
a) G – droga główna – na terenie 1KD,
b) Z – droga zbiorcza – na terenie 2KD,
c) L – droga lokalna – na terenach 3KD i 4KD,
d) D – droga dojazdowa – na pozostałych terenach KD;
5) zakaz zabudowy budynkami.

2. Na terenach KD dopuszcza się:
   1) budowę zatok autobusowych, przystanków komunikacji publicznej oraz wiat przystankowych;
   2) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego, w tym: stacji transformatorowej, pompowni ścieków, hydroforni, studni do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, z możliwością wydzielenia niezbędnego terenu, z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 11 ust. 3;
   3) nasadzenie drzew i krzewów – zgodnie z zasadami ukazanymi w rysunku.
3. Na terenie 1KD ustala się:
   1) możliwość realizacji i utrzymania drogi w klasie technicznej – Z – do czasu jej zaliczenia do kategorii dróg wojewódzkich;
   2) zagospodarowanie terenu w formie ulicy z pasami zieleni;
   3) zakaz realizacji zjazdów na tereny przyległe;
   4) budowę skrzyżowań z drogami:
      a) istniejącą – powiatową nr 1021P – planowana do poszerzenia o teren 2KD,
      b) istniejącą – wewnętrzną (docelowo gminną) na działce nr 400/34 (położoną poza granicami planu) – planowaną do poszerzenia o teren 3KD i rozbudowy o nową drogę na terenie 4KD.
4. Na terenie 2KD ustala się:
   1) poszerzenie pasa drogi powiatowej nr 1021P;
   2) zagospodarowanie terenu w formie ulicy z pasami zieleni;
   3) budowę skrzyżowań z drogami na terenach 4KD i 5KD.
5. Na terenie 3KD ustala się:
   1) poszerzenie pasa drogi wewnętrznej (docelowo gminnej) na działce nr 400/34 (położonej poza granicami planu);
   2) możliwość budowy skrzyżowania z drogą na terenie 6KD;
   3) zagospodarowanie terenu w formie ulicy, w tym także z pasami zieleni.
6. Na terenie 4KD ustala się:
   1) poszerzenie pasa drogi wewnętrznej (docelowo gminnej) na działce nr 400/34 (położonej poza granicami planu);
   2) budowę skrzyżowania z drogą na terenie 6KD, a także z drogą wewnętrzną na działce nr 400/34 (położoną poza planem);
   3) zagospodarowanie terenu w formie ulicy, w tym także z pasami zieleni.
7. Na terenie 5KD ustala się:
   1) budowę skrzyżowań z drogami 6KD i 7KD;
   2) zagospodarowanie terenu w formie ulicy z pasami zieleni, a także z możliwością realizacji placów w rejonie skrzyżowań.
8. Na terenach 6KD ustala się:
   1) budowę dróg, w tym w formie sięgacza z placem manewrowym;
   2) możliwość zagospodarowania terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego lub ulicy – w tym także z pasami lub skupinami zieleni.

§13.1. Na terenach KX ustala się:
   1) zagospodarowanie jako terenów przestrzeni ogólnodostępnej;
   2) szerokość pasów drogowych – wg oznaczeń na rysunku;
   3) realizację ciągów pieszo-rowerowych;
   4) zakaz zabudowy budynkami.
2. Na terenie KX dopuszcza się:
   1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
   2) umieszczanie w przestrzeni ogólnodostępnej: obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych, urządzeń technicznych i zieleni, z zachowaniem następujących zasad:
      a) zachowanie przestrzeni wolnej od lokalizacji ww. obiektów o szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 3 m npt. – w profilu poprzecznym na całej długości terenu,
      b) gabaryty poziome tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków

gastronomicznych i urządzeń technicznych nie większe niż 18 m,
c) gabaryty pionowe tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych i urządzeń technicznych nie większe niż 4 m npt.

§14.1. Na terenie KP ustala się:
1) zagospodarowanie jako terenu przestrzeni ogólnodostępnej;
2) realizację wszystkich elementów drogi;
3) zakaz zabudowy budynkami.
2. Na terenie KP dopuszcza się:
1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
2) umieszczanie w przestrzeni ogólnodostępnej: obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych, urządzeń technicznych i zieleni, z zachowaniem następujących zasad:
a) zachowanie przestrzeni wolnej od lokalizacji ww. obiektów o szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 3 m npt. – w profilu poprzecznym na całej długości terenu,
b) gabaryty poziome tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych i urządzeń technicznych nie większe niż 18 m,
c) gabaryty pionowe tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym ogródków gastronomicznych i urządzeń technicznych nie większe niż 4 m npt.

§15.Na terenie E ustala się:
1) realizację stacji transformatorowej;
2) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 80%;
3) powierzchnię zabudowy na każdej działce nie większą niż 80%;
4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem do 3 m npt.;
5) szerokość elewacji frontowej do 6 m,
6) wysokość górnej krawędzi kalenicy lub najwyższego punktu dachu do 4 m npt.,
7) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30º.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§16.Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 5% zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

§17.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§18.Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR XLV.440.2022
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko-Wielatowo**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów wyznacza cały obszar objęty niniejszymi ustaleniami jako tereny do zabudowy na zasadzie rozbudowy pobliskiego miasta – Złotowa (będącego już oddzielną gminą). Cały obszar planu nie był jak dotąd objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od czasu utraty mocy przez miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów (od 1 stycznia 2004 roku). Przewiduje się przeznaczenie części obszaru planu na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz produkcyjno-usługowej. Dodatkowo wyznacza się tereny zielone, infrastruktury technicznej i pasy drogowe, w tym planowanej obwodnicy Złotowa. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna), aczkolwiek dopuszcza się rozwiązania tymczasowe lub indywidualne – do czasu realizacji ww. sieci. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:
1) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
2) złoża kopalin,
3) formy ochrony przyrody,
4) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
5) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
6) strefy ochronne ujęć wody,
7) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
8) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
9) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
10) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
11) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej u.p.z.p.
Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:
1) uwzględniono:
    a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu w skupiskach zamykających otwarcia widokowe, kształtujących sylwetę nowej zabudowy od strony północnej na tle sylwet miasta,
    b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
    c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, przy braku występowania gruntów rolnych wymagających szczególnej ochrony,
    d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarto ustalenia ochronne dla zabytków archeologicznych występujących w części terenu objętego planem,
    e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
    f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,

g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, dopuszczając ingerencję w prawo własności wyłącznie w celu realizacji ważnych celów publicznych (droga, media, zachowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego),
h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
i) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając pasy dróg w kierunkach niezbędnych dojazdów, jak również zapewniając miejsce na realizację terenów zielonych i rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla,
j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy,
l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informacje publiczną,
m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę, w tym także w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych;

2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
   a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wyznaczono wyłącznie minimum niezbędnych nowych dróg, a także zapewniono miejsce do realizacji obiektów służących transportowi publicznemu w pasach dróg,
   b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie utrudniono dostępu do ww. transportu publicznego,
   c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wprowadzono plac publiczny KP, drogi KX i KD, udrożniono tereny ZP,
   d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – zabudowa wyznaczona na terenach nowej zabudowy wsi Wielatowo wyznaczonej w studium, tuż przy granicy z pobliskim miastem - Złotowem.

Organy samorządu terytorialnego Gminy Złotów nie wykonały jak dotąd czynności, o których mowa w przepisach art. 32 u.p.z.p., toteż nie jest możliwe określenie zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., jak również podanie daty uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p.
Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny.

W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W toku sporządzania planu Rada Gminy Złotów podjęła uchwałę nr XXXVIII.324.2021 z 25 listopada 2021 r. na mocy której możliwe się stało uchwalenia planu w części, dla wybranych obszarów, a nie dla całego obszaru wynikającego z uchwały nr XXXVI.376.2017 Rady Gminy Złotów z dnia 30 listopada 2017 r. Przedstawiony do uchwalenia plan obejmuje wybrany obszar terenów objętych ww. uchwałą z 2017 r.
Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Załącznik Nr 2 do UCHWAŁY NR XLV.440.2022
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 maja 2022 r.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Złotów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Złotów

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów przyjętego uchwałą Rady Gminy Złotów nr VIII/66/11 z dnia 26 maja 2011 r. ze zmianami.

U Z A S A D N I E N I E

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo obejmuje wyznaczone w studium tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a także tereny rozwoju zabudowy produkcyjno-technicznej, usługowej, planowaną obwodnicę miasta, dla których wg ustaleń na str. 83 tekstu studium ustalono kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu, których wykonaniem są ustalenia niniejszego planu miejscowego. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. Studium.

Załącznik Nr 3 do UCHWAŁY NR XLV.440.2022
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do UCHWAŁY NR XLV.440.2022
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo – inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie ewidencyjnym Dzierzążenko – Wielatowo, biorąc pod uwagę fakt braku uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Złotów będzie musiała wykonać następujące inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

1) budowa nowych odcinków dróg publicznych, a następnie przebudowa i rozbudowa istniejących dróg publicznych;
2) przebudowa lub rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, a także ew. oczyszczalni ścieków deszczowych – w zakresie odprowadzania tych wód z drogi gminnej;
3) budowa, a następnie przebudowa lub rozbudowa kanalizacji ściekowej;
4) budowa, a następnie przebudowa lub rozbudowa sieci wodociągowej;
5) zagospodarowanie terenów zielonych, budowa obiektów sportowo-rekreacyjnych

- związane z realizacją jego ustaleń, jednak wyłącznie w zależności od bieżących potrzeb, nadto wyłącznie do granic terenów prywatnych.

Realizacja ww. inwestycji powinna 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 terenów.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Gminy Złotów rozumianych zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z poźn. zm.). Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych dziesięciu lat (rok 2030). Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego.