UCHWAŁA NR LVI.544.2023
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku z uchwałą Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, zmienionej uchwałą Nr XXXV.263.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w Uchwale Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów oraz zmienionej uchwałą Nr XLVIII.473.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, Rada Gminy Złotów postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, zwany dalej planem, o następującej treści:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§1.1. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1.1 do nr 1.12 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu, podzielony na arkusze 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.9 i 1.10 w skali 1:500 oraz arkusze 1.1, 1.2, 1.7, 1.8. 1.11 i 1.12 w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
   4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
   5) załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Wprowadzone oznaczenia cyfrowe i literowe w przeznaczeniu terenów oznaczają kolejno:
   1) numer arkusza planu,
   2) funkcję terenu,
   3) numer funkcji terenu, jeżeli występuje więcej niż jedna w obrębie jednego rysunku.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:
   1) budynkach niemieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe;

2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną;
3) obowiązującym kierunku dominującej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, w szczególności budynki lub inne obiekty budowlane posiadające przegrody zewnętrzne i dach; dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość nie większą niż 1,0 m takimi elementami budynku jak: ryzalit, gzymys, cokoły, okapy, wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, podjazdy itp.;
5) 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 1-metrowe przekroczenie tej linii ryzalitami, wykuszami, schodami lub innymi architektonicznymi elementami budynku oraz maksymalnie 1-metrowe przekroczenie lub cofnięcie częścią garażową budynku w przypadku, gdy garaż znajduje się w bryle budynku mieszkalnego;
6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
8) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji;
9) zalecanym kierunku obsługi komunikacyjnej – należy przez to rozumieć granicę terenu lub działki, wzdłuż której należy wyznaczyć wjazd na teren lub działkę;
10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas drzew lub krzewów o szerokości min. 2,0 m, składający się z gatunków zimozielonych, pełniący funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
2) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
5) teren plaży, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/WS;**
6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

2. Na obszarze planu nie występują:
1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
4) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
5) tereny zamknięte;
6) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Dla zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizowanie zabudowy w części działki, wyznaczonej obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
2) zabudowę i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
3) możliwość lokalizacji:
a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) obiektów małej architektury;
4) możliwość realizacji dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń, wejść do budynków i tarasów;
5) usytuowanie budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującym kierunkiem dominującej kalenicy dachu budynku, określonym na rysunku planu.

§5.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych przez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu
2. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu ww. stref należy przeprowadzić badania archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6.1. 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 zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami okresowo występujących rowów,
b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;

3) pozostawienie pasa terenu o szerokości 3,0 m wzdłuż rowów wolnego od: zabudowy, zadrzewień i trwałych ogrodzeń w celu umożliwienia prowadzenia prac związanych z ochroną i konserwacją rowów;

4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

5) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4 niniejszego planu

6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6 niniejszego planu;

7) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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 zlokalizowane są 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
3) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** oraz teren plaży, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/WS** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu częściowo znajduje się w zasięgu Głównego zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie oraz nr 126 o nazwie Szczecinek. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.

5. Bezpośrednio przy terenie **7.MN1** znajduje się przydrożna aleja drzew, objęta ochroną. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących uszkodzić wartościowe zadrzewienia.

6. Na obszarze planu, zgodnie z załącznikami graficznymi, zlokalizowane są korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia celem zapewnienia zachowania ich ciągłości i spójności przestrzennej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) dla terenów **MN** – 1 000 m^2,
2) dla terenów **UP, US, US/WS** – 1 000 m^2;
3) dla terenów **PU** – 2 500 m^2;
4) dla terenów **RM** – zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla gruntów rolnych.

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.

§8.1. 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 z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.

2. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV i średniego napięcia SN, oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nn 0,4 kV.
3. Wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
   1) 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii WN 110 kV;
   2) 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN;
   3) 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. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
6. Na obszarze planu (ark. 6) zlokalizowany jest istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, relacji Ujście – Szczecinek (rok budowy 1995), oznaczony na rysunku planu. Wokół gazociągu wyznacza się strefę kontrolowaną o maksymalnej szerokości 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
7. Dla danego typu gazociągu, o którym mowa w ust. 6 należy zachować następujące odległości:
   1) od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5,0 m (i 3,0 m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10,0 m od osi gazociągów wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej;
   2) od elektrowni wiatrowych, mierzona pomiędzy osią gazociągu, a skrajnym obrysem fundamentu elektrowni, nie może być mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej gazociągu, przy czym nie mniej niż 10,0 m.
8. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 6, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów, według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
9. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci dystrybucyjnej, za pośrednictwem istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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 przebiegu 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;
4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach o powierzchni do 50,0 m^2, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;
5) rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji GPZ Złotów (ZLT) – GPZ Jastrowie (JST), z dopuszczeniem budowy nowych linii w miejscu linii istniejących lub poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę;
6) budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji GPZ Złotów (ZLT) – GPZ Lipka (LPK), z zachowaniem pasa technologicznego, zgodnie z §8 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały.

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) 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 oczyszczanie ścieków:
1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;

4) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** lub na wydzielonych działkach o powierzchni do 50,0 m^2 na terenach oznaczonych symbolem **R,** pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.

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, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi;
   2) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych;
   3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
   4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie urządzeń melioracji nakazuje się:
   1) zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
   2) zachowanie urządzeń melioracji wodnych podstawowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz zachowanie 4-metrowego pasa technologicznego wzdłuż tych urządzeń na potrzeby wykonania mechanicznej konserwacji cieku.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
   1) 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 500 kW przypadającej na jedną działkę;
   3) ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
   2) możliwość realizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu oraz w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.
10. 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;
    3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.
11. 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.

§10. 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** oraz przylegających do obszaru planu dróg publicznych i wewnętrznych;
2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 18 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 **RM** – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
   b) dla terenów **UP, US, US/WS** – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) dla terenów **PU** – 1 miejsce postojowe na każde 150,0 m^2 powierzchni użytkowej usług lub 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
   d) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych;
6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) obsługa komunikacyjna poprzez przylegające do obszarów planu drogi publiczne i wewnętrzne, w tym zgodnie z zalecanym kierunkiem obsługi komunikacyjnej, określonym na rysunku planu.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§11.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.MN, 4.MN, 7.MN1, 7.MN2, 8.MN1, 8.MN2** i **8.MN3**, ustala się:
1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
3) zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
4) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego;
5) możliwość realizacji wiat i altan;
6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 %,
7) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m npt. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków nowych także możliwość podpiwniczenia,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m n.p.t. 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 nachyleniu połaci dachowych od 20º do 50º,
e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25º lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50º,
f) dopuszcza się realizację dachów płaskich, jednak wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiatach i altanach o nachyleniu połaci dachowej od 5º do 20º;

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

2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych, występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.
3. Na terenach funkcjonalnych **3.MN, 4.MN, 7.MN1, 7.MN2, 8.MN2 i 8.MN3** dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **3.MN, 4.MN, 7.MN2** zgodnie z rysunkiem planu.
5. Lokalizacja nowej zabudowy na terenie **4.MN** z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie odległości od lasów.
6. Na terenie funkcjonalnym **7.MN2** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

§12. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.UP,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług publicznych;
2) realizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
3) możliwość realizacji wiat;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków usługowych do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
   c) wysokość wiat do 3,5 m n.p.t.,
   d) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º.

§13.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8.PU** i **9.PU,** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
2) zachowanie istniejących budynków produkcyjnych i usługowego, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

3) realizację nowych budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno-usługowych i magazynowych;
4) realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %;
6) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy do 12,0 m n.p.t., lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość obiektów, nie będących budynkiem, służących obsłudze budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz kominów do 25,0 m n.p.t.,
   c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^{o},
   d) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych.

2. Na terenach **8.PU** i **9.PU** dopuszcza się realizację:
   1) hangarów, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych, z zachowaniem warunków określonych w § 13 ust. 1 pkt 6;
   2) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – związanych z obsługą obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe, z zachowaniem warunków określonych w § 13 ust. 1 pkt 6.
3. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym **8.PU**, ustala się:
   1) możliwość zachowania istniejących działalności związanej z produkcją ogrodniczą oraz obiektów służących tej działalności;
   2) realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **8.PU i 9.PU** zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obsługa terenu 9.PU istniejącym układem dróg wewnętrznych, bezpośrednio włączonych dróg położonych na działkach o nr ewid. 460/2 i 453.

§14.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.US i 2.US**, ustala się:
1) przeznaczenie – tereny usług sportu i rekreacji;
2) realizację:
   a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
   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, sal wiejskich,
   b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość:
      – budynków usługowych do 15,0 m n.p.t., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
      – budowli i urządzeń sportowych do 12,0 m n.p.t.,

- budynków administracyjnych, socjalno-technicznych i sal wiejskich do 9,0 m n.p.t., nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- budynków gospodarczych do 4,5 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,

b) dachy budynków usługowych, administracyjnych, socjalno-technicznych, sal wiejskich i budynków gospodarczych: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25^{o}, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50^{o},

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

6) budowę niebędących budynkami obiektów – służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, o wysokości do 30 m npt.;

7) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów zabaw, siłowni zewnętrznych itp. obiektów.

2. Na terenach **1.US i 2.US** dopuszcza się:

1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, a także obiektów i urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, basenów, z zachowaniem następujących warunków:

a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych na rysunku planu,

b) wysokość obiektów do 6,0 m npt.,

c) maksymalne gabaryty poziome do 20,0 m npt.,

d) dachy wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 5 lit. b, przy czym wysokość do 6,0 m npt.;

2) budowę: dojść, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;

3) realizację zbiorników wodnych służących retencji oraz rekreacji.

3. Na terenie funkcjonalnym **2.US** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

4. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **1.US** i **2.US** zgodnie z rysunkiem planu.

§15. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.US/WS**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren plaży, sportu i rekreacji;

2) utrzymanie istniejącej linii brzegowej jeziora Sławianowskiego Wielkiego;

3) realizację obiektów służących turystyce wodnej, takich jak:

a) pomosty rekreacyjne,

b) hangary na sprzęt pływający oraz urządzenia cumownicze i służące do wyciągania łodzi z wody,

c) obiekty gospodarcze i socjalne oraz infrastruktura techniczna,

d) urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw dla dzieci,

4) możliwość lokalizacji:

a) obiektów i urządzeń służących obsłudze turystyki kwalifikowanej,

b) wiat i altan,

c) pola namiotowego i kempingowego;

5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70 %;

6) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość hangarów do 6,0 m npt.,
   b) wysokość obiektów gospodarczych i socjalnych, obiektów służących turystyce kwalifikowanej oraz wiat i altan do 4,5 m npt.,
   c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
7) możliwość realizacji, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, budowli służących ochronie zabezpieczeniu brzegów jeziora przed erozją.

§16.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.RM i 12.RM,** ustala się:
1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego oraz budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich;
3) możliwość realizacji:
   a) wiat i altan,
   b) budowli rolniczych;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50%;
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
   c) wysokość wiat i altan do 5,0 m n.p.t.,
   d) wysokość budowli rolniczych do 25,0 m n.p.t.,
   e) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^o do 50^o,
   f) dachy budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 35^o lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^o do 45^o.

2. Na terenie **6.RM** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.
3. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **12.RM** zgodnie z rysunkiem planu.

§17.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.R** i **8.R,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren rolniczy, z zakazem zabudowy budynkami;
2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
3) możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

§18. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.KDW, 7.KDW1, 7.KDW2, 8.KDW1, 8.KDW2 i 11.KDW,** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub urządzenia terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§19. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

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

§21. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LVI.544.2023
Rady Gminy Złotów
z dnia 30 marca 2023 r.

Stwierdzenie, że miejscowy plan 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, 1846, 2185 i 2747).

Rada Gminy Złotów

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów przyjętego jako tekst jednolity uchwałą Nr XLIII.389.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 31 marca 2022 roku.

Uzasadnienie

Wymienione w sentencji studium jest dokumentem, sporządzonym wg przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stan ówczesny – Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zm.). Jego zmiana sporządzona została dla części terenów, w celu wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Obszary te zlokalizowane są poza zakresem planu miejscowego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, na obszarach objętych przedmiotowym planem miejscowym wyznaczono:

- obszary przestrzeni publicznych, rozwoju usług,
- obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej,
- obszary rozwoju zabudowy zagrodowej,
- obszary rozwoju funkcji usługowych, techniczno-produkcyjnych, rozwoju baz rolnictwa,
- wody, cieki, osnowa ekologiczna gminy.

Ponadto część obszarów znajduje się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej skupisk stanowisk archeologicznych.

Dokonując analizy poszczególnych terenów elementarnych z ustaleniami obowiązującego studium stwierdza się, że w zdecydowanej większości są one zgodne. Wyjątek stanowi obszar działki o nr ewid. 70/6 obr. Franciszkowo (zał. 1.9), dla którego studium wskazuje obszar rozwoju zabudowy zagrodowej. Zgodnie z ustaleniami kierunkowymi zawartymi w rozdziale 8.4. Studium, pt. „Zasady interpretacji zgodności ustaleń Studium z projektami m.p.z.p.” wskazano, co następuje:

Obiekty i tereny zainwestowane na podstawie decyzji: o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych po 1 stycznia 2004, traktuje się jako zgodne z niniejszym Studium, niezależnie od treści ustaleń i rysunku Studium. Niniejsze Studium sankcjonuje zmiany zagospodarowania terenu, zrealizowane na podstawie wydanych przez Burmistrza Miasta decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a polegających na tworzeniu obiektów lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także na zmianach sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, w przypadku braku planów miejscowych. Studium wymaga dostosowania ustaleń opracowywanych

planów do skutków zrealizowanych decyzji, bez konieczności podejmowania procedury zmiany samego Studium.
W tak zarysowanej sytuacji należy stwierdzić, że ustalenia planu w zakresie terenu 9.PU nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.
Reasumując, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LVI.544.2023
Rady Gminy Złotów
z dnia 30 marca 2023 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 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747).

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr LVI.544.2023
Rady Gminy Złotów
z dnia 30 marca 2023 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 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747).

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 5 do Uchwały Nr LVI.544.2023
Rady Gminy Złotów
z dnia 30 marca 2023 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

UZASADNIENIE
Do UCHWAŁY NR LVI.544.2023
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747), 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.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na oczekiwania lokalnej społeczności oraz złożone wnioski ws. przeznaczenia swoich nieruchomości na cele budowlane.

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 XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, zmienionej uchwałą Nr XXXV.263.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w Uchwale Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów oraz zmienionej uchwałą Nr XLVIII.473.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów Rada Gminy Złotów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów.

Na części obszaru planu obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Uchwała Nr XXIII/187/2008 Rady Gminy Złotów z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów elektrowni wiatrowych w Gminie Złotów;
2) Uchwała Nr XVII/138/08 Rady Gminy Złotów z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo leśnej wyłączonej z lokalizacji nowej zabudowy w Gminie Złotów.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, usług sportu i rekreacji oraz terenu plaży, sportu i rekreacji nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów, przyjętego jako tekst jednolity uchwałą XLIII.389.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 31 marca 2022 roku. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja ww. terenów inwestycyjnych na tym obszarze jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę inwestycjami.

Studium przeznacza bowiem obszary objęte planem na:

- obszary przestrzeni publicznych, rozwoju usług,
- obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej,
- obszary rozwoju zabudowy zagrodowej,
- obszary rozwoju funkcji usługowych, techniczno-produkcyjnych, rozwoju baz rolnictwa,
- wody, cieki, osnowa ekologiczna gminy.

Teren objęty planem cechuje rozwinięta sieć istniejących dróg wewnętrznych i dróg publicznych, w tym polnych, co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez część obszaru planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, co wprowadza pewne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ich zasięgu.

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 Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747).

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, z przylegające drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków. 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.

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, usług sportu i rekreacji, a także plaży, sportu i rekreacji dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – istniejący układ komunikacyjny jest w większości wystarczający, projektuje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o pojedyncze tereny dróg wewnętrznych; 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 – plan miejscowy przeznacza pod nową zabudowę mieszkaniową tereny zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, w większości wzdłuż istniejących dróg publicznych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń dla istniejących i projektowanych terenów dróg wewnętrznych plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych lub pasów rowerowych w pasach dróg publicznych,
- 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 wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, produkcyjno-usługowej oraz tereny usług sportu i rekreacji bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy.

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. Na podstawie wykonanej analizy finansowej stwierdzono, że realizacja ustaleń zmiany planu nie wiąże się z wydatkami z budżetu gminy, a jedynie dochodami w związku ze wzrostem podatków od nieruchomości.

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.