UCHWAŁA NR LXV.640.2023
RADY GMINY ZŁOTÓW
z dnia 28.12.2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie wsi Błękwit

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), Rada Gminy Złotów uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie wsi Błękwit, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Zakres regulacji

§1.1. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

2. Integralną częścią uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów, 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.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:
   1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 15^{o};
   2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną;
   3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, w szczególności budynki oraz wiaty posiadające przegrody zewnętrzne i dach; dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość nie większą niż 0,5 m takimi elementami budynku jak: ryzality, gzymsy, cokoły, okapy, wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, podjazdy itp.;
   4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej bryłę budynku, w tym linie wyznaczające miejsce usytuowania frontowej elewacji budynku, przy czym za tę linię można cofnąć nie więcej niż 30 % powierzchni ściany danego budynku od strony tej linii;
   5) obowiązującym kierunku dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego – należy przez to rozumieć kierunek usytuowania najwyższej kalenicy dachu budynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich (dalej w planie oznaczonych SN) i niskich (dalej w planie oznaczonych nn) 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;
7) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW** i **2MNW**;
2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR i 2KR;**
3) teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**;
4) teren infrastruktury technicznej – teren kanalizacji, przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IKP;**
5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.

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, itp.;

5) usytuowanie budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującym kierunkiem dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, określonym na rysunku planu.

§5.1. Na obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Błękwit, nr 14, obszar AZP 32-28/65, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Obszar objęty planem znajduje się w całości w ww. strefie.
3. 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) przedsięwzięć, których lokalizacja wynika z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
2) pozostawienie pasa terenu o szerokości 2,0 m wzdłuż rowów wolnego od: zabudowy, zadrzewień i trwałych ogrodzeń w celu umożliwienia prowadzenia prac związanych z ochroną i konserwacją rowów, z wyłączeniem terenu **1IKP** i **1IE**;
3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
4) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4 niniejszego planu
5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6 niniejszego planu;
6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) 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, minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne.
3. W granicach planu zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW i 2MNW**, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.

§7.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów **1MNW i 2MNW** – 1000 m^2.

2. Ustalona w ust. 1 wielkość nie dotyczy:
   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 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. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
3. 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, za pośrednictwem linii dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
3) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę 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 sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez 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) budowę stacji transformatorowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
1) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni, 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 i komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
   2) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych, przy czym obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;
   3) realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających na terenie oznaczonym symbolem **1IKP**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.
5. Ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej.
6. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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 odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW przypadającej na jedną działkę;
   3) ustala się budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
   1) z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
   2) możliwość rozbudowy i przebudowy lub budowy w liniach rozgraniczających dróg nowej sieci gazowej, w szczególności gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia.
9. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
   1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
   2) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.

§10.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
   1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KR i 2KR**;
   2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
   3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
   4) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KR i 2KR**;
   5) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na jedno mieszkanie dla terenów **1MNW i 2MNW;**
   6) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych;
   7) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
   8) obsługa komunikacyjna poprzez przylegającą do obszaru planu drogę publiczną.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§11.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW i 2MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
3) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
4) możliwość realizacji wiat i altan;
5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %,
6) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m npt.,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m n.p.t.,
   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 30^{o} do 45^{o}, z dopuszczeniem innej formy i spadku dachu w obrębie 20 % jego powierzchni, z zastrzeżeniem §4 pkt 4 niniejszego planu,
   e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do $40^{o,}$
   f) dopuszcza się realizację dachów płaskich, jednak wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiatach i altanach;
7) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego zgodnie z rysunkiem planu;
8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Grodzenie nieruchomości przylegających do terenu rowu **1WS** możliwe w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§12. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR i 2KR,** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3) minimalna szerokość jezdni 3,0 m;
4) możliwość lokalizacji w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) możliwość lokalizacji chodnika i dróg rowerowych.

§13. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki;
2) budowę lub montaż stacji elektroenergetycznej;
3) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %;
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy do 3,5 m n.p.t.,
   b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem do 5,0 m n.p.t.,

5) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachyleniu połaci dachowych do 20^{o}.

§14. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKP**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – teren kanalizacji, przepompownia ścieków;
2) budowę lub montaż obiektów i urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków, w szczególności ich tłoczeniem;
3) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %;
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy do 5,0 m n.p.t.,
   b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem do 5,0 m n.p.t.,
   c) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachyleniu połaci dachowych do 20^{o}.

§15. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:
1) przeznaczenie – teren rowu melioracyjnego;
2) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem budowli służących:
   a) poprawie retencji wód,
   b) regulacji stosunków wodnych,
   c) zachowaniu istniejącego i przywróceniu właściwego przebiegu cieków wodnych i ich przepływów,
   d) ochronie przyrody i środowiska,
   e) realizacji linii uzbrojenia technicznego z zachowaniem ustaleń przypisanych w lit. c) w niniejszym punkcie,
   f) realizacji przejazdów.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

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

§18. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
do uchwały nr LXV.640.2023
Rady Gminy Złotów z dnia 28.12.2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie wsi Błękwit

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), 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 LIII.513.2022 z dnia 30 listopada 2022 r. Rada Gminy Złotów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie wsi Błękwit. Zmiana planu miejscowego została wywołana w celu dostosowania jego ustaleń do istniejących podziałów geodezyjnych i zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XLVI.449.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Teren objęty planem położony jest bezpośrednio przy drodze publicznej, co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez obszar planu nie przebiega żadna napowietrzna sieć elektroenergetyczna czy gazociąg, dzięki czemu brak ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu obszaru planu.

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 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

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

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, 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;
- 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;

- 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, 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.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Sławomir Czyżyk
Data: 2024.01.08 12:48:05 CET

załącznik nr 2
do uchwały nr LXV.640.2023
Rady Gminy Złotów z dnia 28.12.2023 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Rada Gminy Złotów

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie wsi Błękwit 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 obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym wyznaczono obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej. Ponadto obszar znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej skupisk stanowisk archeologicznych.

W tak zarysowanej sytuacji należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Reasumując, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Sławomir Czyżyk
Data: 2024.01.08 12:48:29
CET

załącznik nr 3
do uchwały nr LXV.640.2023
Rady Gminy Złotów z dnia 28.12.2023 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Sławomir Czyżyk
Data: 2024.01.08 12:48:37 CET

załącznik nr 4
do uchwały nr LXV.640.2023
Rady Gminy Złotów z dnia 28.12.2023 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie wsi Błękwit, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Sławomir Czyżyk
Data: 2024.01.08 12:48:46 CET

załącznik nr 5
do uchwały nr LXV.640.2023
Rady Gminy Złotów z dnia 28.12.2023 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Sławomir Czyżyk
Data: 2024.01.08 12:48:59 CET