UCHWAŁA NR XLIV.313.2022
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa w rejonie ul. Wodociągowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zmianą z 2022 r.: poz. 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz zgodnie z uchwałą Nr XX.168.2020 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zlotowa w rejonie ul. Wodociągowej, Rada Miejska Złotowa postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa w rejonie ul. Wodociągowej, zwany dalej planem, o następującej treści:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, przyjętego uchwałą Nr XXI/138/05 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 24 marca 2005 r.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Złotowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Złotowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

1) 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;

2) 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 2,0 m takimi elementami budynku jak: gzymys, cokoły, okapy, wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, podjazdy itp.;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:

1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;

2) teren usług opieki socjalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UOs**.

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 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. 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 i transportowej,

b) inwestycji celu publicznego;

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

3) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 4 niniejszego planu;

4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 6 niniejszego planu;

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

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

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

3. W granicach planu zlokalizowane są następujące tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) dla terenu U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) dla terenu UOs – jak dla terenów domów opieki społecznej.

4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu znajduje się w całości 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.

§ 6. 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. 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 obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

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

2) 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;

3) 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;

4) 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 istniejącej sieci elektroenergetycznej;

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 20 m2, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zasilanie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.

4. Odprowadzania i oczyszczanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – 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 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.

8. Zaopatrzenie w gaz – możliwość rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowej sieci gazowej wraz z przyłączami.

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. 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.

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

1) teren U/MN ograniczony jest od południa drogą zbiorczą (działka nr ewid. 65/1), która zapewnia powiązanie zewnętrzne, dojście piesze i dostępność komunikacyjną;

2) teren UOs ograniczony jest zachodu drogą zbiorczą (działka nr ewid. 65/1), która zapewnia powiązanie zewnętrzne, dojście piesze i dostępność komunikacyjną;

3) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na terenie U/MN oraz 1 miejsce na 1 mieszkanie;

   b) 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na terenie UOs, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych dla terenu UOs na innych działkach inwestora, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) zachowanie istniejących budynków usługowych i budynku mieszkalnego z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

3) realizację nowych budynków usługowych i gospodarczych;

4) możliwość realizacji:

   a) budynków magazynowych,

   b) składów,

   c) wiat;

5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

   a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,0,

   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych do 13,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku mieszkalnego do 11,0 m npt. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) wysokość budynków gospodarczych do 7,0 m npt. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

d) wysokość budynków magazynowych do 9,0 m npt.,

e) wysokość wiat do 5,0 m n.p.t.,

f) dachy budynków usługowych jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^{o},

g) dach budynku mieszkalnego wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30^{o},

h) dachy budynków gospodarczych, magazynowych oraz wiat – jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^{o}.

2. Na terenie funkcjonalnym U/MN dopuszcza się realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze budynków związanych z funkcją terenu.

§ 10. 1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UOs, ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług opieki socjalnej;

2) zachowanie istniejącego budynku usługowego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

3) realizację nowych budynków usługowych i gospodarczych;

4) możliwość realizacji wiat i altan;

5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,6,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych do 14,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynków gospodarczych do 4,5 m n.p.t. i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) wysokość wiat i altan do 3,5 m n.p.t.,

d) dachy budynków usługowych jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^{o},

e) dachy budynków gospodarczych oraz wiat i altan– jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^{o}.

2. Na terenie funkcjonalnym UOs dopuszcza się realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze budynków związanych z funkcją terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jakub Pieniążkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZŁOTOWA W REJONIE UL. WODOCIĄGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIV.313.2022
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE Z DNIA
27.04.2022r.

Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu GZWP nr
127 Subzbiornik Złotów - Piła - Strzelce Krajeńskie

U/MN

UOs

Kujańska

SKALA 1:500

20 0 20 40 60 80 m

Legenda:

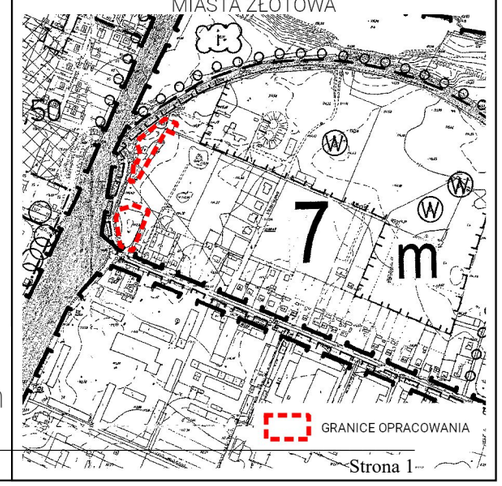
OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U/MN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- UOs TEREN USŁUG OPIEKI SOCJALNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZŁOTOWA



załącznik nr 2
do uchwały nr XLIV.313.2022
Rady Miejskiej w Złotowie
z dnia 27.04.2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Złotowie
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Miejska Złotowa rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Złotowa w rejonie ul. Wodociągowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 3
do uchwały nr XLIV.313.2022
Rady Miejskiej w Złotowie
z dnia 27.04.2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Złotowie
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Miejska w Złotowie rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa w rejonie ul. Wodociągowej, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w związku z czym rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.