

UCHWAŁA NR XLVI.449.2022
RADY GMINY ŻŁOTÓW
z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów
w obrębie miejscowości Błękwit

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów w obrębie miejscowości Błękwit.

2. Granicami trzech obszarów objętych planem są granice działek nr ewid. 6, 7/2 i 9/2 – załącznik nr 1A, granice działek nr ewid. 17, 20/1, 21, 22, 23, 27/2, 36, 39, 40, 44/1 i 42 – załącznik nr 1B oraz granice działek nr ewid. 125, 129/2, 136, 137, 154, 156, 159 i 160/3 – załącznik nr 1C, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach planu. Granice terenu objętego planem są zgodne z uchwałą Nr X/108/15 Rady Gminy Żłotów z dnia 26 sierpnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów w obrębie miejscowości Błękwit.

3. Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) trzy rysunki planu na mapach w skali 1:1000, o których mowa w ust. 2, zwane dalej rysunkami, stanowiące załączniki nr 1A, 1B i 1C do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów w obrębie miejscowości Błękwit, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów w obrębie miejscowości Błękwit, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów w obrębie miejscowości Błękwit, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały
- 5) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Cały obszar planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP Nr 127 Żłotów – Piła – Strzelce Krajeńskie – nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują :

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§3.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; oznaczenie na rysunku – **MN**;
- 2) teren przepompowni ścieków komunalnych, projektowanych urządzeń kanalizacji deszczowej i wodociągowej; oznaczenie na rysunku – **Ks/Kd/W**;
- 3) tereny elektroenergetyki; oznaczenie na rysunku – **E**;
- 4) tereny zieleni przydomowej; oznaczenie na rysunku – **Zp**;
- 5) tereny zieleni rekreacyjnej; oznaczenie na rysunku – **ZR**;
- 6) teren zieleni niskiej; oznaczenie na rysunku – **Zn**;
- 7) teren lasu; oznaczenie na rysunku – **ZL**;
- 8) teren rolniczy, oznaczenie na rysunku – **R**;
- 9) tereny rowów i stawu, oznaczenie na rysunku – **WS**;
- 10) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – **KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – **KDW**;
- 12) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – **KDX**.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§4.1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania niewystępujące w ewidencji gruntów,
- 3) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) zasada kształtowania zabudowy,
- 6) dopuszczalne sytuowanie budynku przy granicy działki,
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego,
- 8) szpaler/podwójny szpaler zieleni trzypiętrowej,
- 9) pasy technologiczne doziemnej i napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz skanalizowanego rowu,
- 10) kierunek obsługi komunikacyjnej,
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w ust.1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przynajmniej w 60% przez główną elewację budynku mieszkalnego; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust.1 pkt 4, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 5, należy rozumieć sytuowanie budynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z dopuszczeniem tolerancji nie większej niż $\pm 3.0\text{m}$ w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW równoległej do ustalonego kierunku głównej kalenicy dachu.

5. Pas technologiczny, o którym mowa w ust.1 pkt 7, wyznacza przebieg sieci (elektroenergetycznej, skanalizowanego rowu) i obejmuje teren przylegający po obu stronach osi sieci, dla jego zagospodarowania, w tym zabudowy, przebudowy lub remontu obiektów budowlanych, obowiązują przepisy odrębne.

6. Zagospodarowanie terenów położonych w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych winno spełniać wymogi przepisów BHP i ochrony środowiska oraz zapewniać dostęp eksploatacyjny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym.

§6. Na obszarze objętym planem wyznaczono tereny, dla których przepisy o środowisku ustalają dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zieleni przydomowej Zp – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku funkcjonalnego połączenia działek geodezyjnych z sąsiadującymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w innym przypadku – określone w przepisach o środowisku jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) tereny zieleni rekreacyjnej ZR – określone w przepisach o środowisku jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) teren zieleni niskiej Zn – w przypadku zagospodarowania jako teren określony w przepisach o środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

§7.1 Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się budowli o wysokości 50.0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających zgód wynikających z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na które należy uzyskać uzgodnienia stosownie do przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§8. Na obszarze objętym planem zachowuje się ponadlokalny system przesyłowy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV (relacji GPZ Złotów – Jastrowie) z możliwością jego przebudowy i rozbudowy na wielotorowy i wielonapięciowy oraz lokalny system linii SN 15kV z możliwością jego likwidacji i przebudowy w tym skablowania, oznaczone na rysunku (załącznik nr 1A i 1B) wraz z pasem technologicznym; zagospodarowanie terenów wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii winno uwzględniać obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych; prowadzenie inwestycji z zakresu sieci elektroenergetycznych musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, w tym dopuszczalnych poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych w środowisku.

§9. Ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, obejmujących tereny MN1, MN2 i MN3, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

1) tereny MN1:

- a) usytuowanie maksymalnie dwóch budynków; jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, liniami zabudowy,
- b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10.0m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem odcinka a-b i odcinka c-d (załącznik nr 1B) oraz odcinka e-f (załącznik nr 1C), gdzie odległość od górnej krawędzi skarpy rowu wynosi 7.0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach,
- c) zastosowanie dla budynku mieszkalnego:
 - do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość 9,0m, z tolerancją $\pm 0,5$ m; poziom posadowienia budynku – nie wyższy niż 0,5m od poziomu terenu,
 - dach skośny – dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, wysokość ścianki kolankowej w poziomie poddasza nie większa niż 0,4m,
- d) zastosowanie dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego :
 - I kondygnacja nadziemna,
 - wysokość nieprzekraczająca 6,0m,
 - dach skośny – co najmniej dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- e) grodzienie nieruchomości przylegających do terenów rowów WS możliwe w odległości nie mniejszej niż 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu;

2) teren MN2 obejmujący istniejący jeden wolno stojący budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy – prawo rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, z wykluczeniem ich nadbudowy, przy zastosowaniu odpowiednio warunków zawartych w pkt 1 a, b i c oraz w pkt 1 d; tereny dz. nr ewid. 133/4 (w części MN2) i 133/5 stanowią lokalizację istniejących pasiek;

- 3) teren MN3 – ustalenia jak dla MN1 z dopuszczeniem budynków w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 4) tereny MN1, MN2 i MN3:
 - a) na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
 - b) w przypadku likwidacji, skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a);
 - c) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,08 do 0,4;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 70% powierzchni działki;
 - e) możliwość realizacji budowli, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) ilość miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 (w tym w garażu) na jeden lokal mieszkalny realizowany na działce budowlanej;
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m²;
 - h) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontu działki – 20m,
 - kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego – 75°÷ 105°;
 - i) dopuszczenie wydzielenia działek przeznaczonych pod budowle i urządzenia infrastruktury technicznej oraz stacje elektroenergetyczne, dla których nie obowiązują ustalenia ppkt c, d, f i g;
 - j) obszary występującego oddziaływania rowów oraz obszary oddziaływania i występowania sieci drenażowej wymagają zastosowania przepisów ustawy Prawo wodne.

§10. Dla terenów infrastruktury technicznej obejmujących teren przepompowni ścieków komunalnych, projektowanych urządzeń kanalizacji deszczowej i wodociągowej Ks/Kd/W, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 oraz tereny elektroenergetyki E, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) wysokość budowli – nie więcej niż 15,0m;
- 2) wysokość budynków – nieprzekraczająca 5,0m ;
- 3) formę dachów – dowolną;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,80;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie wyznacza się;
- 6) liczba miejsc parkingowych – nie wyznacza się .

§11. Dla terenów zieleni przydomowej Zp, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 4, obejmujących części działek nr ewid. 35, 38, 39, 40 i 160/3, położonych pomiędzy wyznaczonym terenem zaktualizowanego przebiegu rowu a terenem nieistniejącego rowu oraz części działki nr ewid. 133/4, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów architektury ogrodowej takich, jak altany, drewnutnie, mała architektura, itp. oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;

- 3) możliwość stanowiąca integralnych części nieruchomości terenów sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) groźba nieruchomości przylegających do terenów rowów WS możliwe w odległości nie mniejszej niż 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 5) możliwość utwardzenia części terenu przy zapewnieniu powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki;
- 6) zagospodarowanie uwzględniające przepisy Prawa wodnego.

§12. Dla terenów zieleni rekreacyjnej ZR, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) funkcję osiedlowego terenu zabaw i rekreacji z lokalizacją urządzeń zabawowych i rekreacji czynnej (np. „zielone siłownie”) oraz architektury ogrodowej (altany, wiaty ogrodowe, mała architektura, itp.);
- 2) możliwość utwardzenia części terenu przy zapewnieniu powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki.

§13. Dla terenu zieleni niskiej Zn, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków, na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 2) możliwość sytuowania architektury ogrodowej takiej jak: altany, wiaty ogrodowe, mała architektura, itp., urządzeń zabawowych i rekreacji czynnej oraz budowli infrastruktury technicznej;
- 3) groźba nieruchomości przylegającej do terenu rowu WS możliwe w odległości nie mniejszej niż 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 4) możliwość utwardzenia części terenu przy zapewnieniu powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki;
- 5) zagospodarowanie uwzględniające przepisy Prawa wodnego.

§14. Dla terenu lasu ZL, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodne z przepisami o lasach;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) możliwość lokalizacji przejścia pieszego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§15. Dla terenów zieleni przydomowej Zp, rekreacyjnej ZR i niskiej Zn, o których mowa w §11, 12 i 13 dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod budowlę i urządzenia infrastruktury technicznej oraz stacje elektroenergetyczne, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

§16.1. Dla terenu rolniczego R, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 8, stanowiącego element ciągłego przestrzennie systemu terenów aktywnych przyrodniczo ustala się:

- 1) ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;
- 2) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska;
- 3) zachowanie różnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego.

2. Dopuszcza się zalesienie wszystkich użytków rolnych, z wyłączeniem :

- 1) gleb pochodzenia organicznego, torfowych i torfowo-mułowych;
- 2) pasów terenu o szer. 6.0m przylegających do dróg.

§17.1. Dla terenów rowów i stawu, obejmujących tereny WS, WS1, WS2 i WS3, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9, ustala się :

- 1) tereny WS :
 - linie rozgraniczające tereny obejmujące zaktualizowany układ rowów (urządzeń melioracji wodnych); linie niewystępujące w ewidencji gruntów wyznaczono na górnej krawędzi skarpy rowu;
 - gradzenie nieruchomości przylegającej do terenów WS możliwe jest w odległości nie mniejszej niż 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
 - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach MN1 – w odległości 10.0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem odcinka a-b i odcinka c-d (załącznik nr 1B) oraz odcinka e-f (załącznik nr 1C), gdzie odległość od górnej krawędzi skarpy rowu wynosi 7.0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach;
 - zagospodarowanie uwzględniające przepisy Prawa wodnego;
- 2) tereny WS1 – możliwość włączenia części działek geodezyjnych nieistniejącego przebiegu rowów jako integralnych części nieruchomości graniczących z nimi terenów o innym przeznaczeniu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 3) teren WS2 – funkcję stawu;
- 4) teren WS3 – urządzenie, na części działki nr ewid.159 nieistniejącego przebiegu rowu, dojazdu do użytków rolnych położonych na północny wschód od granicy obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku .

2. Na terenach objętych planem występują urządzenia melioracji wodnych – sieci drenarskie; obszary oddziaływania rowów oraz sieci drenażowej, dla tych terenów mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne; należy zapewnić zachowanie urządzeń, w przypadku ich kolizji z zagospodarowaniem działki lub uszkodzenia, należy je przebudować lub naprawić, zapewniając prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

§18. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 4) ustalenie zasad zabudowy, w tym wymaganych wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) kształtowanie terenów zieleni według określonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) w przypadku likwidacji, skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a);
- 7) ochronę terenów przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, ochronę wód podziemnych, obszarów oddziaływania rowów, obszarów oddziaływania i występowania sieci drenażowej, ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni terenu oraz ochronę powietrza, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§19. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (AZP 32-28/58) poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej (załącznik nr 1B), dla której, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, może być wymagane uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§20.1. Dla obszaru objętego planem ustala się, w powiązaniu z uzbrojeniem istniejącym i projektowanym, następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej,
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez jego rozbudowę lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz źródeł alternatywnych,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowaną sieć grawitacyjną i tłoczną kanalizacji ścieków komunalnych,
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w gaz – możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, dopuszcza się lokalizację sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenów innych niż drogi;
- 7) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania, dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 8) obsługa telekomunikacyjna – poprzez rozbudowywany system łączności publicznej.

2. Do czasu rozbudowy sieci wymienionych w ust.1 pkt 1 i 4, zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawy Prawo budowlane.

3. Gospodarowanie odpadami powstającymi na obszarze objętym planem, w tym również masami ziemnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w związku z realizacją inwestycji – zgodnie z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

4. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 pkt 4 i 5 musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

5. Ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej niewymienionych w planie.

6. Na obszarze objętym planem funkcjonuje ponadlokalny system przesyłowy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV oraz lokalny system linii SN 15kV, oznaczone na rysunku wraz pasem technologicznym; prowadzenie inwestycji z zakresu sieci musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

§21.1. Układ komunikacyjny na obszarze planu obejmuje:

- 1) tereny publicznych dróg dojazdowych KDD1, KDD2 i KDD3,
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 i KDW3,
- 3) teren przejścia pieszego KDX.

2. Dla wyznaczonych terenów komunikacji KD, obejmujących KDD1 KDD2, KDD3, KDW1, KDW2, KDW3 i KDX, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 10, 11 i 12, ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku:
 - a) KDD1 – wyznaczony pas drogowy wprowadza korekty granic istniejących działek drogowych,
 - b) KDD2 – wyznaczony pas drogowy wprowadza korektę granicy istniejącej działki drogowej tak, aby objąć przebieg istniejącej jezdni;
 - c) KDD3 – wyznaczony pas drogowy nowo projektowanych dróg;
- 2) tereny projektowanych dróg wewnętrznych i projektowanych przejść pieszych; szerokość pasa w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku:
 - a) KDW1 – wyznaczony pas drogowy nowo projektowanych dróg zakończonych placem manewrowym;
 - b) KDW2 – wyznaczony pas drogowy nowo projektowanych dróg łączących dwie drogi dojazdowe KDD;
 - c) KDW3 – wyznaczony pas drogowy nowo projektowanej drogi wewnętrznej połączonej z drogą gminną na działce nr ewid. 27/2 (odc. poza granicami planu) poprzez przejazd przez działkę nr ewid. 19 (poza granicami planu) będącą we władaniu gminy;
 - d) KDX – wyznaczony pas drogowy nowo projektowanych przejść pieszych;
- 3) dopuszczenie wydzielenia działek przeznaczonych pod niezbędne budowle i urządzenia infrastruktury technicznej oraz stacje elektroenergetyczne.

3. Powiązania obszarów objętych planem z zewnętrznym układem drogowym zapewnia:

- 1) droga na działce nr ewid. 9/2 (odc. poza granicami planu) i 9/1 (poza granicami planu) włączona do drogi wojewódzkiej 189, załącznik nr 1A,
- 2) drogi na działce nr ewid. 27/2 i na działce nr ewid. 44/1 (odcinki poza granicami planu) włączone do drogi wojewódzkiej 189, załącznik nr 1B,
- 3) drogi na działkach nr ewid. 125 i 137 (odc. poza granicami planu) włączone do drogi wojewódzkiej 188, załącznik nr 1C.

4. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu, należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§22. Ustala się stawkę 10%, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów wyznaczonych w planie.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

§24. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR XLVI.449.2022
RADY GMINY ŻŁOTÓW
z dnia 30 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów
w obrębie miejscowości Błękwit**

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr X/108/15 Rady Gminy Żłotów z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów w obrębie miejscowości Błękwit.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w miejscowości Błękwit. Granicami trzech obszarów objętych planem są granice działek nr ewid. 6, 7/2 i 9/2 – załącznik nr 1A, granice działek nr ewid. 17, 20/1, 21, 22, 23, 27/2, 36, 39, 40, 44/1 i 42 – załącznik nr 1B oraz granice działek nr ewid. 125, 129/2, 136, 137, 154, 156, 159 i 160/3 – załącznik nr 1C, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach planu. W planie wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przepompowni ścieków komunalnych, projektowanych urządzeń kanalizacji deszczowej i wodociągowej, elektroenergetyki, zieleni przydomowej, zieleni rekreacyjnej, zieleni niskiej, lasu, rolniczy, rowów i stawu, dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz przejścia pieszego. Ważnym elementem opracowania jest zaktualizowanie układu rowów – urządzeń melioracji wodnych, którym nadano nowy przebieg i jeden odcinek skanalizowano. Ustalenia planu umożliwią uregulowanie sytuacji terenowo - prawnej.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem, w 2009 r. uchwalono miejscowy plan (Uchwała Nr XXXIV/293/09 RG Żłotów) ustalający lokalizację zespołu elektrowni wiatrowych, który został w części zrealizowany. Najbliższa turbina oddalona jest ~ 950 m od granicy obecnego planu

(zał. nr 1B). Niniejszy projekt planu sporządzany jest w celu utrzymania możliwości zachowania funkcji zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości istniejących elektrowni wiatrowych. W związku z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2021.724) wprowadzającą ograniczenia m.in. dla zabudowy mieszkalnej w zakresie odległości od turbin, zaistniała konieczność sporządzenia niniejszego planu. Wspomniana ustawa dopuszcza uchwalanie planów miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej na podstawie przepisów dotychczasowych w ciągu 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz uzasadnienie i rozstrzygnięcia. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żłotów” uchwała Nr VIII/66/11 Rady Gminy Żłotów z dnia 26 maja 2011 r. i jest zgodny z przepisami odrębnymi.

W granicach całego planu nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) złoża kopalin;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 6) strefy ochronne ujęć wody;
- 7) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

Cały obszar planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP Nr 127 Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, które dostosowano do kontekstu urbanistycznego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach całego planu występuje wyłącznie część zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, dla którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu bez wprowadzania jakichkolwiek barier dla osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zapotrzebowania społecznego oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów oraz zaistniałych przekształceń układu rowów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, bez wprowadzania jakichkolwiek barier dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu projektu planu oraz o debacie publicznej, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie rozbudowy i budowy gminnej sieci wodociągowej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy;
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod ciągi pieszce, drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających dostęp do dróg publicznych, komunikacji publicznej (w zasięgu od stu do tysiąca metrów) oraz sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem, dodatkowo dla terenu rolniczego, rowów i stawu uwzględniono ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo leśnej wyłączonej z lokalizacji nowej zabudowy w Gminie Złotów, przyjętego Uchwałą Nr XVII/138/2008 Rady Gminy Złotów z dnia 28 lutego 2008 r.

Ponadto stwierdza się, że gmina nie przeprowadziła **analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zatem nie można, pod tym kątem, ocenić zgodności planu miejscowego w obrębie miejscowości Błękwit.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono

spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy. Skutek podjęcia uchwały w sprawie niniejszego planu na finanse publiczne należy ocenić jako pozytywny, ponieważ zgodnie z prognozą finansową wpływy do budżetu gminy przewyższają związane z realizacją planu wydatki.

Czynności formalno-prawne dotyczące sporządzenia planu udokumentowane są w opracowanej dokumentacji prac planistycznych.

Utworzony w postaci elektronicznej załącznik nr 5, wynika z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamieszczenie rysunku planu w postaci rastra z nadaną georeferencją informuje o przeznaczeniu terenów, w powiązaniu z treścią dokumentu, uzupełnia krajową infrastrukturę informacji przestrzennej.