

UCHWAŁA Nr ... 2020
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE
z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa
obejmującego nieruchomości położone między ul. 8 Marca a al. Rodła oraz
między ul. Promykową a ul. Słoneczną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami z 2019 r.: poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami z 2019 r.: poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), na wniosek Burmistrza Miasta Złotowa, Rada Miejska w Złotowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmujący nieruchomości położone między ul. 8 Marca a al. Rodła oraz między ul. Promykową a ul. Słoneczną, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa, uchwalonego uchwałą Nr XXI/138/05 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 24 marca 2005 r.

2. Granica opracowania - uchwalenia planu określona została na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu na mapach zasadniczych w skali 1:500, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem uchwala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2) KD-Z – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
- 3) KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Zakres ustaleń obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku;
- 2) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć ekologiczne i wysokosprawne źródło ciepła, takie jak: kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na podstawie odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię poziomych rzutów wszystkich istniejących i projektowanych budynków oraz wiat na działce, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku jak balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

5. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

6. Na terenach objętych planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref kontrolowanych i pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Tereny wymienione w ust. 1 o tej samej funkcji, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami

o innej funkcji oznaczono wyróżnikami cyfrowymi (1, 2, 3, ...).

8. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenach 5MN i 6MN zakaz sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia wszystkich połaci dachu projektowanego budynku w obrębie min. 70% powierzchni rzutu dachu,
- 4) zasady projektowania kolorystyki budynków:
 - a) elewacje w kolorach jasnych, z dopuszczeniem elementów ceramicznych, drewnianych i kamiennych w kolorach naturalnych,
 - b) pokrycie dachu dachówką, blachą lub papą w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym.
- 5) na terenach 1MN, 2MN, 3MN i 4MN dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i o funkcji mieszanej przy granicy wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się iż wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nawierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zagospodarowanie odpadów komunalnych: nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowaniu do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach;

- 4) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne – należy postępować zgodnie z zasadą, o której mowa w ustawie o odpadach lub przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie KD-Z, KD-D, 1KDW, 2KDW i 3KDW – do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN – na terenie własnym;
- 7) obowiązek wykonania nawierzchni utwardzonych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN (jak dojazdy do garaży, miejsca postojowe, ścieżki itp.) z materiałów takich jak kostka brukowa, betonowa itp., ułożonych w sposób umożliwiający infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych;
- 8) sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych:
 - a) warstwę próchniczą należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,
 - b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wywozić w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne.
- 9) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się szczególnych zasad w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych linii

elektroenergetycznych pasy technologiczne, w których możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami odrębnymi:

- dla linii napowietrznych nn-0,4kV – o szerokości nie mniejszej niż 7.0 m (3.5 m od osi linii w obie strony),
- dla linii kablowych nn-0,4kV – o szerokości nie mniejszej niż 0.5 m (0.25 m od osi linii w obie strony).

§ 11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości jezdni, chodników i ścieżek pieszo-rowerowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej i sieci elektrycznej;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych/garaży dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe/garaż na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
- 4) przy projektowaniu miejskiej sieci wodociągowej obowiązek stosowania przepisów przeciwpożarowych;
- 5) zaopatrzenie w media przez modernizację istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) w granicach planu dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, przy zachowaniu stref kontrolowanych i ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym;
- 8) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 9) ogrzewanie budynków poprzez przyłączenie budynków do miejskiej sieci gazowej lub indywidualne systemy grzewcze oparte o niskoemisyjne i odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 12. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 1MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;

- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki mieszkalne z dachem płaskim, wysokość do 7.0 m,
- 9) dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan ogrodowych o wysokości do 4.0 m, z dachem jedno-, dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 2MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
- 7) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki mieszkalne z dachem dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci 35°–40°, wysokość do kalenicy max 10.0 m,
- 9) dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan ogrodowych o wysokości do 4.0 m, z dachem jedno-, dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 3MN i 4MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
- 7) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki mieszkalne z dachem dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci 35°–40°, wysokość do kalenicy max 10.0 m,

- 9) dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan ogrodowych o wysokości do 4.0 m, z dachem jedno-, dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci do 40°;
- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 5MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej;
- 3) ustala się lokalizację przynajmniej dwóch zespołów budynków szeregowych;
- 4) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku 8.0 – 12.0 m;
- 5) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.2;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.4;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.2;
- 10) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 11) dach płaski, wysokość do 8.0 m;
- 12) dopuszcza się garaże wbudowane;
- 13) na działce budowlanej dopuszcza się budowę altan ogrodowych o powierzchni do 9 m² i wysokości do 4.0 m, z dachem jedno-, dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci do 40°;
- 14) obsługa komunikacyjna z ul. Promykowej,
- 15) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 6MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej;
- 3) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku 8.0 – 12.0 m;
- 4) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.2;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.4;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.2;
- 9) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;

- 10) obowiązująca linia zabudowy dotyczy przynajmniej 50% szerokości elewacji frontowej;
- 11) dopuszcza się wysunięcie do 2.0 m przed obowiązującą linię zabudowy schodów, wykuszy, balkonów;
- 12) dach płaski, wysokość do 8.0 m;
- 13) dopuszcza się garaże wbudowane;
- 14) na działce budowlanej dopuszcza się budowę altan ogrodowych o powierzchni do 9 m² i wysokości do 4.0 m, z dachem jedno-, dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci do 40°;
- 15) obsługa komunikacyjna z ul. Słonecznej,
- 16) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego KD-Z:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi, wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych;
- 2) poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi powiatowej: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników o szerokości min. 2.0 m;
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego KD-D:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi, wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) chodników,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1KDW, 2KDW, 3KDW:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne pieszo-jezdne obsługujące tereny 1MN, 2MN, 3MN i 4MN;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.