

**UCHWAŁA NR XXVIII.314.2017**  
**RADY GMINY ZŁOTÓW**  
**z dnia 20 kwietnia 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>2</sup>) oraz zgodnie z uchwałą Nr X.107.2015 Rady Gminy Złotów z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek, Rada Gminy Złotów postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek, 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 Gminy Złotów, przyjętego jako tekst jednolity uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 r.

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

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na arkusze nr 1-9;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

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

- 1) ciągach komunikacyjnych – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów, rowerów lub ruchu pieszych, w tym pełniących funkcję m.in. dojazdu lub dojścia do terenów upraw rolnych o szerokości równej lub mniejszej niż 8,0 m, przy czym warunek ten nie dotyczy części tych dróg na łukach i skrzyżowaniach;

---

<sup>1</sup> Zmiany do ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948

<sup>2</sup> Zmiany do ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579

- 2) Głównym Punkcie Odbioru GPO – należy przez to rozumieć stację abonencką, do której kablami SN doprowadzana jest energia elektryczna wytwarzana przez poszczególne elektrownie wiatrowe i z której, kablami WN lub SN, energia elektryczna przekazywana jest do państwowego systemu energetycznego;
- 3) 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;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów zaliczanych do kubatury budynków lub obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego; w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych linia ta wyznacza linię zabudowy dla obrysu podstawy wieży konstrukcji nośnej i fundamentu, nie dotyczy elementu śmigła elektrowni wiatrowej;
- 5) płatach ekologicznych – należy przez to rozumieć obszary wyróżniające się pod względem bioróżnorodności biologicznej, odgrywające rolę w tworzeniu naturalnych powiązań ekologicznych, np. małe zbiorniki wodne i kępy zarośli wraz z ich najbliższym otoczeniem;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków i obiektów na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) strefie ochronnej wokół elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć obszar, w którym ze względu na oddziaływania akustyczne powodowane pracą elektrowni wiatrowych ustala się ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, określone w niniejszej uchwale;
- 9) 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;

- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 4) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 5) teren wód płynących i rowów melioracyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych;
- 2) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siecią infrastrukturę techniczną oraz ciągów komunikacyjnych, a także wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy oraz fundamentu elektrowni wiatrowej w części działki, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) możliwość przekroczenia przez rzut poziomy śmigła granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW**, lecz nie więcej niż 70 m od granic danego terenu, z zastrzeżeniem poszanowania praw osób trzecich;
- 3) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny winny być o ujednoliconej kolorystyce, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy, bez refleksów świetlnych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 5.1. W granicach planu znajdują się strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej:

- 1) stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym;
- 2) skupisk stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym

- ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustaleniami niniejszego planu.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy przeprowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na terenie stref obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie tych prac, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu**

§ 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,
  - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - c) inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
  - a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami okresowo występujących rowów,
  - b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;
- 3) zachowanie, odtworzenie lub odbudowę cieków i zbiorników wodnych;
- 4) zakaz zmiany konfiguracji terenu – zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych należy przywrócić do stanu pierwotnego;
- 5) zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych, związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały, pod warunkiem nasadzeń kompensacyjnych w proporcji 1:1 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 6) możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w odległości nie mniejszej niż 200,0 m od budowli stanowiących konstrukcje nośne siłowni wiatrowych;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 8) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 4 niniejszego planu

- 9) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6 niniejszego planu;
- 10) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:
- a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie wiatrowe i obsługujące je place montażowe,
  - b) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych.
2. Występujące na obszarze planu płaty ekologiczne do zachowania z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym:

- 1) utrzymanie obecnego charakteru siedliska;
- 2) zakaz zmiany stosunków wodnych;
- 3) utrzymanie obecnych stosunków hydrologicznych;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) zakaz grodzenia terenu;
- 6) zakaz zabudowy.

3. Nakaz zachowania odległości nie mniejszej niż 200,0 m od lokalizacji elektrowni wiatrowych do granic płątów ekologicznych.

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 lokalizacji inwestycji mogących wytworzyć zanieczyszczenia, które mogą do niego przeniknąć i obniżyć jakość wód zgromadzonych w tym zbiorniku.

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

## **Rozdział 5**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 7. 1. Zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę ochronną wokół elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, w której zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów chronionych akustycznie, w tym przeznaczonych lub zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- 2) zalesiania, z pozostawieniem terenów jako uprawy polowe.

2. Ustala się ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ograniczenia powyższe polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.

4. Wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustala się pasy eksploatacyjne o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się pasy eksploatacyjne o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu.

6. W obszarze, o którym mowa w ust. 4 i 5 obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) szerokość pasa wycinki drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

7. Ustala się pasy eksploatacyjne dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej, granicznie nie wyznaczone na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

## **Rozdział 6**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, 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 istniejącą infrastrukturą techniczną, obowiązuje przeniesienie istniejących sieci, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 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;
- 5) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń dla terenów funkcjonalnych;

- 6) dopuszcza się realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń dla terenów funkcjonalnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na warunkach i zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia;
- 2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
- 3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m;
- 4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach o powierzchni Nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu na terenach rolnych oznaczonych symbolami **1-R1 – 1-R3** i **2-R1 – 2-R5**, na terenie **RU** oraz terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **P/U1 – P/U5**;
- 5) sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych projektować jako podziemne lub napowietrzne;
- 6) projektowane elektrownie wiatrowe połączyć kablowymi lub napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi WN lub SN ze stacją elektroenergetyczną WN/SN – Główny Punkt Odbioru, zwaną dalej stacją WN/SN GPO, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 7) możliwość ułożenia sieci elektroenergetycznych oraz kabli sterowania i automatyki w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, na terenach rolnych oznaczonych symbolami **1-R1 – 1-R3** i **2-R1 – 2-R5**, na terenie **RU** oraz terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **P/U1 – P/U5**;
- 8) rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV relacji GPZ Złotów (ZLT) – SE Piła Krzewina (PKW) oraz WN 110 kV relacji GPZ Złotów (ZLT) – GPZ Jastrowie (JST), z dopuszczeniem budowy nowych linii;
- 9) zachowanie odległości lokalizacji siłowni wiatrowej od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie, nie mniejszej niż:
  - a) 10,0 m od osi linii nn 0,4 kV do średnicy koła wiatrowego,
  - b) 12,5 m od osi linii SN 15 kV (20 kV) do średnicy koła wiatrowego,
  - c) trzykrotna średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań,

- d) jedna średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do posadowienia siłowni;
- 10) w odległościach mniejszych niż określone w pkt 9, przy dowolnym stanie pracy elektrowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakiegokolwiek jej element – w szczególności śmigło siłowni.

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) przyłączenie obiektów budowlanych do istniejącej sieci wodociągowej, w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia ich do istniejącej sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.

4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;
- 3) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg lub na wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami **1-R1 – 1-R3** i **2-R1 – 2-R5, RU** oraz **P/U1 – P/U5**, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.

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

- 1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej, a z powierzchni zabudowanych – do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, np. zbiorniki retencyjne.

6. Ustala się ogólne zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) gospodarka odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość gromadzenia odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizacji miejsc na potrzeby gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, stanowiących integralną część budynku lub budowli.



7. W zakresie urządzeń melioracji nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) zachowanie 3-metrowego pasa technologicznego wolnego od zadrzewień oraz trwałych ogrodzeń wzdłuż urządzeń, o których mowa w pkt 1, na potrzeby wykonania mechanicznej konserwacji cieków.

8. Zaopatrzenie 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 100 kW przypadającej na jedną działkę;
- 3) ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.

9. Zaopatrzenie w gaz – możliwość realizacji w liniach rozgraniczających dróg gazociągu średniego ciśnienia z reduktorami na przyłączach.

10. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
- 2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci;
- 3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci abonenckich jako sieci kablowe w kanalizacji teletechnicznej lub sieć radiową;
- 4) możliwość lokalizacji masztów i wież teletransmisyjnych na terenach oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami **1-R1 – 1-R3, 2-R1 – 2-R5, RU** oraz **P/U1 – P/U5**.

11. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej, nie związanej z elektrowniami wiatrowymi.

12. 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.

## **Rozdział 7** **Komunikacja**

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg

zewnątrznych (droga wojewódzka nr 188) za pomocą istniejących na obszarze planu dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD** oraz dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** i ciągów komunikacyjnych;

- 2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 17 i § 18 niniejszej uchwały;
- 4) możliwość przebudowy i modernizacji istniejących zjazdów z dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW** oraz terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonego symbolem **RU**, a także terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 5) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;
- 6) możliwość wydzielenia pod ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW i R**;
- 7) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym lokalizacja ww. infrastruktury w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów **P/U** – 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych;
  - b) dla terenu **RU** – jedno miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla terenów **EW** – 1 miejsca postojowego w ramach wyznaczonego placu manewrowego lub drogi wewnętrznej,
  - d) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych;
- 9) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U1** – **P/U5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 20,0 m npt. do najwyższego punktu dachu,
- b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem, służących obsłudze budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz kominów do 25,0 m npt.,
- c) dach płaski o nachyleniu połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- d) dopuszcza się inne formy dachów, w tym wielospadowych oraz w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych;

5) możliwość wydzielenia działek o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> w celu realizacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach **P/U** dopuszcza się realizację:

1) hangarów, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych, z zachowaniem warunków określonych w §10 ust. 1 pkt 4 niniejszego planu;

2) placów składowych;

3) obiektów małej architektury;

4) elementów i instalacji reklamowych o wysokości do 5,0 m npt.;

5) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – jednak wyłącznie związanych z obsługą obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe, z zachowaniem warunków określonych w §10 ust. 1 pkt 4 niniejszego planu;

6) parkingów niezbędnych dla obsługi terenu, zgodnie z ustaleniami §9 pkt. 8 lit. a) niniejszego planu;

7) stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości do 25,0 m npt.;

8) ogrodzeń pełnych i ażurowych;

9) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazd do nieruchomości o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

3. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych, występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.

4. Dla terenów funkcjonalnych P/U2, P/U3, P/U4 i P/U5 ustala się ograniczenie możliwości zabudowy w oznaczonym na rysunku planu pasie eksploatacyjnym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

5. Dla terenu funkcjonalnego P/U4 i P/U5 ustala się ograniczenie możliwości zabudowy w oznaczonym na rysunku planu pasie eksploatacyjnym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) realizację:
  - a) budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) obiektów i urządzeń technicznych służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej,
  - c) budowli służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 12,0 m npt. do najwyższego punktu dachu, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem, służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej oraz kominów do 25,0 m npt.,
  - c) wysokość budowli do 15,0 m npt.,
  - d) dach płaski o nachyleniu połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
  - e) dopuszcza się inne formy dachów, w tym wielospadowych;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenie **RU** dopuszcza się realizację:

- 1) elementów i instalacji reklamowych o wysokości do 5,0 m npt.;
- 2) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – jednak wyłącznie związanych z obsługą obiektów służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) wysokość do 7,0 m npt. do najwyższego punktu dachu,
  - b) dach płaski o nachyleniu połaci dachowej do 15° lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 35°.

§ 12. 1. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-R1 – 1-R3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się uprawy sadownicze;
- 3) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, zbiornikami i ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 4) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;
- 5) możliwość lokalizacji:
  - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 150,0 m npt.,
  - b) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych o promieniu do 70 m, zlokalizowanych na terenach **1-EW1 – 1-EW6 oraz 2-EW1 – 2-EW3**, z zastrzeżeniem poszanowania praw osób trzecich;
- 7) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do terenów upraw rolnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 pkt 6 niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się budowę tymczasowych placów manewrowych służących realizacji i obsłudze elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolem **EW**.

2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych, występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.

3. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych, występują płyty ekologiczne, w obrębie których obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 i ust. 3 niniejszego planu.

§ 13. 1. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-R1 – 2-R5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze z prawem do zabudowy;
- 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, zbiornikami i ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 3) utrzymuje się istniejące drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;

- 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) możliwość lokalizacji:
  - a) budynków, budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą,
  - b) wiat gospodarczych,
  - c) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych,
  - d) niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszcza się uprawy sadownicze;
- 7) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki:
  - a) powierzchnia zabudowy do 2000 m<sup>2</sup>, jednak nie więcej niż 40 % działki,
  - b) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 0,6,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 60 %;
- 8) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 15,0 m npt. do najwyższego punktu dachu,
  - b) wysokość budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą do 25,0 m npt.,
  - c) wysokość wiat – do 12,0 m npt. do najwyższego punktu dachu,
  - d) masztów pomiarowych do 150,0 m npt.,
  - e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do terenów upraw rolnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 pkt 6 niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.

3. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych, występują płyty ekologiczne, w obrębie których obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 i ust. 3 niniejszego planu.

4. Dla terenu funkcjonalnego 2-R1 ustala się ograniczenie możliwości zabudowy w oznaczonym na rysunku planu pasie eksploatacyjnym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

§ 14. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-EW1** – **1-EW6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny istniejących lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) wieże elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdym z terenów funkcjonalnych, oznaczonych symbolem 1-EW oraz kolejną cyfrą, o następujących parametrach:

- a) wymiar pionowy wieży, słupa lub masztu stanowiącego konstrukcję nośną siłowni wiatrowej, mierzony od poziomu terenu do 105,0 m npt., przy czym wraz z wirnikiem w jego skrajnej pozycji pionowej nie wyżej niż 150,0 m npt.,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy fundamentem wraz z placem serwisowym dla jednej wieży elektrowni wiatrowej do 2500 m<sup>2</sup>, jednak nie więcej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy działki od 0,0 do 0,01,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej 20 %;
- 3) kontenerowe obiekty towarzyszące o następujących parametrach:
- a) wysokość do 5,0 m npt.,
  - b) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°,
  - c) powierzchnia do 30 m<sup>2</sup>;
- 4) utwardzone place manewrowe i montażowo-dźwigowe;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
- a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 150,0 m npt.,
  - b) kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym kabli sterowania i automatyki,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: transformatory, rozdzielnie i inne elementy oraz obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej o wysokości do 2,0 m npt. i szerokości do 2,5 m,
  - d) ciągów komunikacyjnych służących obsłudze wież elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także gruntów rolnych i leśnych;
- 6) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem budynków na potrzeby obiektów i instalacji wymienionych w pkt. 3 i 5;
- 7) wyznacza się linię zabudowy według rysunku planu;
- 8) możliwość pozostawienia pozostałego terenu nie wykorzystanego zgodnie z funkcją w użytkowaniu rolniczym.

§ 15. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-EW1** – **2-EW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny projektowanych lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) lokalizację jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdym z terenów funkcjonalnych, oznaczonych symbolem 2-EW oraz kolejną cyfrą, o następujących parametrach:
  - a) wymiar pionowy wieży, słupa lub masztu stanowiącego konstrukcję nośną siłowni wiatrowej, mierzony od poziomu terenu do 150,0 m npt., przy czym wraz z wirnikiem w jego skrajnej pozycji pionowej nie wyżej niż 220,0 m npt.,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy fundamentem wraz z placem serwisowym dla jednej wieży elektrowni wiatrowej do 3000 m<sup>2</sup>, jednak nie więcej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy działki od 0,0 do 0,01,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej 20 %;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 150,0 m npt.,
  - b) kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym kabli sterowania i automatyki,
  - c) kontenerowych obiektów towarzyszących o następujących parametrach:
    - wysokość do 5,0 m npt.,
    - dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°,
    - powierzchnia do 30 m<sup>2</sup>,
  - d) urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: transformatory, rozdzielnie i inne elementy oraz obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej o wysokości do 2,0 m npt. i szerokości do 2,5 m,
  - e) ciągów komunikacyjnych służących obsłudze wież elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także gruntów rolnych i leśnych,
  - f) utwardzonych placów manewrowych i montażowo-dźwigowych, w tym placów tymczasowych, służących realizacji i obsłudze elektrowni wiatrowych;
- 4) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem budynków na potrzeby obiektów i instalacji wymienionych w pkt. 3;
- 5) wyznacza się linię zabudowy według rysunku planu;
- 6) dopuszczenie pozostawienia pozostałego terenu nie wykorzystanego zgodnie z funkcją w użytkowaniu rolniczym;
- 7) nakaz wyposażenia budowli w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 250 m<sup>2</sup>, przy czym warunek ten nie dotyczy ciągów komunikacyjnych.

§ 16. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód płynących i rowów melioracyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i wód deszczowych;
- 3) 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 przejść i przejazdów;
- 4) zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania cieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych:

- 1) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1** – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi lokalnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD2** – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi głównej.

2. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD1 – KD2**, ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
- 3) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 4) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia;
- 5) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych.

§ 18. 1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1 – KDW11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna szerokość pasa jezdni 4,5 m;
- 4) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
- 5) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasów rowerowych.

2. Na terenach KDW2, KDW3, KDW5, KDW6 i KDW9 dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych o promieniu do 70 m.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

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

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.





















**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek**

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579)

**Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:**

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek, dokonanie niniejszego rozstrzygnięcia jest bezprzedmiotowe.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579)

**Rada Gminy Złotów rozstrzyga, co następuje:**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek, do zadań własnych gminy należą następujące inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa sieci ulic lub dróg gminnych;
- 2) budowa gminnych chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych;
- 3) budowa kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) przebudowa i rozbudowa kanalizacji ściekowej, a także budowa przepompowni lub tłoczni ścieków;
- 5) przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej.

Realizacja ww. inwestycji nastąpi w następujący sposób:

- 1) remont, przebudowa, rozbudowa oraz budowa ulic lub dróg gminnych, a także gminnych chodników, dróg rowerowych i pasów rowerowych – kompleksowo lub odcinkami, w tym odcinkami jako budowa nowych ulic w ciągu dróg gminnych klasy lokalnej;
- 2) budowa kanalizacji deszczowej, przebudowa i rozbudowa kanalizacji ściekowej, przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej – winny nastąpić kompleksowo, w ramach jednego zadania i poprzedzać wszelkie inne inwestycje infrastrukturalne w tym obszarze, aczkolwiek należy dopuścić etapowanie o ile nie powoduje ono dysfunkcyjności sieci.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Gminy Złotów, rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych czterech kadencji organów Gminy Złotów. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego.

## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Nr XXVIII.314.2017 Rady Gminy Złotów z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek**

Z wnioskiem o opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Złotów wystąpił inwestor, który zamierza zrealizować na tym obszarze farmę elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Złotów, stosownie 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 X.107.2015 z dnia 26 sierpnia 2015 r. Rada Gminy Złotów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek.

Na zdecydowanej większości obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w rejonie miejscowości Pieczynek, Klukowo i Błękwit, przyjętego uchwałą nr XXXIV/293/09 Rady Gminy Złotów z dnia 27 sierpnia 2009 r. wg którego obszar ten oznaczono jako tereny rolnicze z miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych – R/E, tereny funkcji przemysłowych – P i tereny elektrowni wiatrowych – E. Zapisy przedmiotowego planu zostały już skonsumowane w zakresie realizacji elektrowni wiatrowych, w związku z czym na analizowanym obszarze funkcjonuje już farma wiatrowa składająca się z 6 sztuk siłowni.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na wyznaczeniu terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach rolnych położonych w obrębie miejscowości Błękwit, Klukowo i Pieczynek oraz terenów produkcyjno-usługowych w obrębie miejscowości Błękwit, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, przyjętego jako tekst jednolity uchwałą Nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z dnia 26 maja 2011 r. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz terenów produkcyjno-usługowych na tym terenie jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę inwestycjami. Studium przewiduje bowiem obszary rolnicze położone w obrębach geodezyjnych Błękwit, Klukowo i Pieczynek na obszary lokalizacji farm wiatrowych, a obszary zlokalizowane w południowo-zachodniej części miejscowości Błękwit na obszary rozwoju funkcji usługowych, techniczno-produkcyjnych i rozwoju baz rolniczych.

Na obszarze planu funkcjonuje już 6 sztuk elektrowni wiatrowych. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie miejscowym umożliwiają realizację dodatkowych 3 sztuk siłowni w ramach tej samej farmy wiatrowej. Teren objęty planem cechuje rozwinięta sieć istniejących dróg wewnętrznych i dróg publicznych, w tym polnych, co przesądza

o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez wschodnią część obszaru planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, co wprowadza pewne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ich zasięgu.

Tereny projektowanych lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 2-EW oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym, zostały wyznaczone w odległościach nie mniejszych niż 600 m od istniejących i projektowanych terenów objętych ochroną akustyczną, położonych zarówno w granicach planu miejscowego, jak i poza nimi. Dodatkowo wokół terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono strefę ochronną, w której ze względu na oddziaływania akustyczne powodowane pracą elektrowni wiatrowych ustalone zostały ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W strefie tej obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów chronionych akustycznie, w tym przeznaczonych lub zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- 2) zalesiania, z pozostawieniem terenów jako uprawy polowe.

W planie nie wyznaczono lokalizacji nowej zabudowy na terenach, które nie posiadałyby możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

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 2016 r. poz. 778 ze 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, z przylegające drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, na etapie projektowania zorganizowano spotkanie z mieszkańcami dotyczące ustaleń zawartych w projekcie planu, 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 zważono 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 rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym, że przeznaczenie terenu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, a wręcz stanowić będzie impuls do rozwoju całej gminy, w tym poprawy sytuacji ekonomicznej gminy oraz jej mieszkańców, interes prywatny równoważny był interesowi prywatnemu.

Sytuowanie nowej zabudowy produkcyjno-usługowej dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – projektuje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o dodatkowe tereny dróg wewnętrznych, stanowiących drogi dojazdowo-serwisowe dla projektowanych elektrowni wiatrowych; w zakresie nowych terenów produkcyjno-usługowych istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający, wymaga jedynie poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w tym zakresie,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń dla istniejących terenów dróg publicznych plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i ścieżek 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy w południowo-zachodniej części miejscowości Błękwit.

Na obszarze planu występują grunty rolne klasy III, wymagające zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. W związku z powyższym w toku procedury opracowania planu miejscowego Wójt Gminy Złotów wystąpił z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wydanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy III, o łącznej powierzchni 0,5195 ha. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia wnioskowanej powierzchni gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Gmina Złotów nie przeprowadzała, jak dotąd analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, toteż Rada Gminy Złotów nie podejmowała jak dotąd uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy. Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

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 inwestora oraz właścicieli terenu objętego 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.