

Wrzesień 2022

- wersja do wyłoż. -

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA ROZWOJU ZABUDOWY I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W GMINIE ZŁOTÓW**

Uchwała Nr .....  
Rady Gminy Złotów  
z dnia .....

Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Wielkopolskiego  
Nr .....  
z dnia .....

Integralną część planu stanowią:

- 1) Uchwała Nr ..... Rady Gminy Złotów z dnia ....., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. .... z dnia .....
- 2) Rysunek planu w skali 1:500 i w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1.1 do 1.12 do uchwały.

SKŁAD ZESPOŁU PROJEKTOWEGO:

mgr Aleksandra Mikulska – projektantka,  
kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty  
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15  
grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych  
architektów, inżynierów budownictwa oraz  
urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 932 i 1650)

mgr Paweł Żebrowski – projektant

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ZŁOTÓW**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy  
i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów**

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, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) i 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) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, zmienionej uchwałą Nr XXXV.263.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w Uchwale Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów oraz zmienionej uchwałą Nr XLVIII.473.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV.255.2021 Rady Gminy Złotów z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, Rada Gminy Złotów postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju zabudowy i przestrzeni publicznych w Gminie Złotów, zwany dalej planem, o następującej treści:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji**

- §1.1. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1.1 do nr 1.12 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, podzielony na arkusze 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.9 i 1.10 w skali 1:500 oraz arkusze 1.1, 1.2, 1.7, 1.8, 1.11 i 1.12 w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Złotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
  - 5) załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Wprowadzone oznaczenia cyfrowe i literowe w przeznaczeniu terenów oznaczają kolejno:
- 1) numer arkusza planu,
  - 2) funkcję terenu,
  - 3) numer funkcji terenu, jeżeli występuje więcej niż jedna w obrębie jednego rysunku.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

- 1) budynkach niemieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe;
  - 2) 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;
  - 3) obowiązującym kierunkowi dominującej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, w szczególności budynki lub inne obiekty budowlane posiadające przegrody zewnętrzne i dach; dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość nie większą niż 1,0 m takimi elementami budynku jak: ryzalit, gzymys, cokoły, okapy, wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, podjazdy itp.;
  - 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą miejsce usytuowania zewnętrznej ściany budynku, w tym linię wyznaczającą miejsce usytuowania frontowej elewacji budynku; dopuszcza się maksymalnie 1-metrowe przekroczenie tej linii ryzalitami, wykuszami, schodami lub innymi architektonicznymi elementami budynku oraz maksymalnie 1-metrowe przekroczenie lub cofnięcie częścią garażową budynku w przypadku, gdy garaż znajduje się w bryle budynku mieszkalnego;
  - 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 7) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
  - 8) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji;
  - 9) zalecanym kierunku obsługi komunikacyjnej – należy przez to rozumieć granicę terenu lub działki, wzdłuż której należy wyznaczyć wjazd na teren lub działkę;
  - 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas drzew lub krzewów o szerokości min. 2,0 m, składający się z gatunków zimozielonych, pełniący funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

- §3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
  - 2) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
  - 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
  - 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
  - 5) teren plaży, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/WS**;
  - 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
  - 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
  - 8) 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, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
  - 4) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
  - 5) tereny zamknięte;
  - 6) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- §4. Dla zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) lokalizowanie zabudowy w części działki, wyznaczonej obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 3) możliwość lokalizacji:
    - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) obiektów małej architektury;
  - 4) możliwość realizacji dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń, wejść do budynków i tarasów;
  - 5) usytuowanie budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującym kierunkiem dominującej kalenicy dachu budynku, określonym na rysunku planu.
- §5.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych przez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu

2. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu ww. stref należy przeprowadzić badania archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - a) obiektów infrastruktury technicznej, transportowej i urządzeń wodnych,
    - b) inwestycji celu publicznego,
    - c) 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) pozostawienie pasa terenu o szerokości 3,0 m wzdłuż rowów wolnego od: zabudowy, zadrzewień i trwałych ogrodzeń w celu umożliwienia prowadzenia prac związanych z ochroną i konserwacją rowów;
  - 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
  - 5) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4 niniejszego planu
  - 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6 niniejszego planu;
  - 7) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. W granicach planu zlokalizowane są następujące tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
    - 3) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** oraz teren plaży, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/WS** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu częściowo znajduje się w zasięgu Głównego zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie oraz nr 126 o nazwie Szczecinek. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.
  5. Bezpośrednio przy terenie **7.MN1** znajduje się przydrożna aleja drzew, objęta ochroną. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących uszkodzić wartościowe zadrzewienia.

6. Na obszarze planu, zgodnie z załącznikami graficznymi, zlokalizowane są korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia celem zapewnienia zachowania ich ciągłości i spójności przestrzennej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów **MN** – 1 000 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów **UP, US, US/WS** – 1 000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów **PU** – 2 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów **RM** – zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla gruntów rolnych.

2. Ustalone w ust. 1 wielkości, nie dotyczą:

- 1) istniejących podziałów na działki;
- 2) planowanych działek wydzielanych w celu realizacji: sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siećową infrastrukturę techniczną oraz dojazdu do nieruchomości;
- 3) planowanych działek wydzielanych w celu regulacji stosunków własnościowych pomiędzy sąsiadami, jak również w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§8.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.
2. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV i średniego napięcia SN, oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nn 0,4 kV.
3. Wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
  - 1) 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii WN 110 kV;
  - 2) 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN;
  - 3) 7,0 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii nn 0,4 kV.
4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
  - 3) nakaz zagospodarowania terenu na trasie linii według przepisów odrębnych.
5. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
6. Na obszarze planu (ark. 6) zlokalizowany jest istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN250, relacji Ujście – Szczecinek (rok budowy 1995), oznaczony na rysunku planu. Wokół gazociągu wyznacza się strefę kontrolowaną o maksymalnej szerokości 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
7. Dla danego typu gazociągu, o którym mowa w ust. 6 należy zachować następujące odległości:

- 1) od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5,0 m (i 3,0 m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10,0 m od osi gazociągów wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej;
  - 2) od elektrowni wiatrowych, mierzona pomiędzy osią gazociągu, a skrajnym obrysem fundamentu elektrowni, nie może być mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej gazociągu, przy czym nie mniej niż 10,0 m.
8. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 6, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów, według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
9. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci dystrybucyjnej, za pośrednictwem istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci albo likwidację ich poszczególnych odcinków i budowę nowych w innym przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
  - 4) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i normach branżowych;
  - 5) realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z 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 do 50,0 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;
  - 5) rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji GPZ Złotów (ZLT) – GPZ Jastrowie (JST), z dopuszczeniem



- budowy nowych linii w miejscu linii istniejących lub poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę;
- 6) budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji GPZ Złotów (ZLT) – GPZ Lipka (LPK), z zachowaniem pasa technologicznego, zgodnie z §8 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały.
3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
    - 1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
    - 2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.
  4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
    - 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
    - 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;
    - 4) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** lub na wydzielonych działkach o powierzchni do 50,0 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolem **R**, 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, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi;
    - 2) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych;
    - 3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
    - 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. W zakresie urządzeń melioracji nakazuje się:
    - 1) zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
    - 2) zachowanie urządzeń melioracji wodnych podstawowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz zachowanie 4-metrowego pasa technologicznego wzdłuż tych urządzeń na potrzeby wykonania mechanicznej konserwacji cieku.
  8. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych alternatywnych źródeł energii o mocy do 500 kW przypadającej na jedną działkę;
  - 3) ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
  - 2) możliwość realizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu oraz w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.
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 teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.
11. 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.

- §10. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** oraz przylegających do obszaru planu dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
  - 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 18 niniejszej uchwały;
  - 4) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
  - 5) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) dla terenów **MN** i **RM** – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
    - b) dla terenów **UP**, **US**, **US/WS** – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) dla terenów **PU** – 1 miejsce postojowe na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - d) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych;
  - 6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) obsługa komunikacyjna poprzez przylegające do obszarów planu drogi publiczne i wewnętrzne, w tym zgodnie z zalecanym kierunkiem obsługi komunikacyjnej, określonym na rysunku planu.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§11.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.MN, 4.MN, 7.MN1, 7.MN2, 8.MN1, 8.MN2 i 8.MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 3) zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
  - 4) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego;
  - 5) możliwość realizacji wiat i altan;
  - 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 %,
  - 7) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m npt. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków nowych także możliwość podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
    - c) wysokość wiat i altan do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
    - d) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 50°,
    - e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°
    - f) dopuszcza się realizację dachów płaskich, jednak wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiatkach i altanach o nachyleniu połaci dachowej od 5° do 20°;
  - 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenach funkcjonalnych, występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.
  3. Na terenach funkcjonalnych **3.MN, 4.MN, 7.MN1, 7.MN2, 8.MN2 i 8.MN3** dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **3.MN, 4.MN, 7.MN2** zgodnie z rysunkiem planu.
  5. Lokalizacja nowej zabudowy na terenie **4.MN** z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie odległości od lasów.
  6. Na terenie funkcjonalnym **7.MN2** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

- §12. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.UP**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren usług publicznych;
  - 2) realizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
  - 3) możliwość realizacji wiat;
  - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków usługowych do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m n.p.t. i 1 kondygnacja nadziemna,
    - c) wysokość wiat do 3,5 m n.p.t.,
    - d) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
- §13.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8.PU** i **9.PU**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
  - 2) zachowanie istniejących budynków produkcyjnych i usługowego, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
  - 3) realizację nowych budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno-usługowych i magazynowych;
  - 4) realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
  - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy do 12,0 m n.p.t., lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość obiektów, nie będących budynkiem, służących obsłudze budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz kominów do 25,0 m n.p.t.,
    - c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
    - d) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych.
2. Na terenach **8.PU** i **9.PU** dopuszcza się realizację:
- 1) hangarów, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych, z zachowaniem warunków określonych w § 13 ust. 1 pkt 6;
  - 2) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – związanych z obsługą obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe, z zachowaniem warunków określonych w § 13 ust. 1 pkt 6.

3. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym **8.PU**, ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **8.PU i 9.PU** zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obsługa terenu 9.PU istniejącym układem dróg wewnętrznych, bezpośrednio włączonych dróg położonych na działkach o nr ewid. 460/2 i 453.

§14.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.US i 2.US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług sportu i rekreacji;
  - 2) realizację:
    - a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
    - b) budowli i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, trybun, widowni, zadaszeń nad ww. obiektami;
  - 3) możliwość realizacji:
    - a) budynków administracyjnych, socjalno-technicznych,
    - b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe;
  - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość:
      - budynków usługowych do 15,0 m n.p.t., nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
      - budowli i urządzeń sportowych do 12,0 m n.p.t.,
      - budynków administracyjnych i socjalno-technicznych do 9,0 m n.p.t., nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - budynków gospodarczych do 4,5 m n.p.t., 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) dachy budynków usługowych, administracyjnych, socjalno-technicznych i gospodarczych: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
    - c) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych;
  - 6) budowę niebędących budynkami obiektów – służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, o wysokości do 30 m npt.;
  - 7) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów zabaw, siłowni zewnętrznych itp. obiektów.
2. Na terenach **1.US i 2.US** dopuszcza się:
- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, a także obiektów i urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, basenów, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
    - b) wysokość obiektów do 6,0 m npt.,
    - c) maksymalne gabaryty poziome do 20,0 m npt.,
    - d) dachy wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 5 lit. b, przy czym wysokość do 6,0 m npt.;

- 2) budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 3) realizację zbiorników wodnych służących retencji oraz rekreacji.
3. Na terenie funkcjonalnym **2.US** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.
4. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **1.US** i **2.US** zgodnie z rysunkiem planu.

§15. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.US/WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren plaży, sportu i rekreacji;
- 2) utrzymanie istniejącej linii brzegowej jeziora Sławianowskiego Wielkiego;
- 3) realizację obiektów służących turystyce wodnej, takich jak:
  - a) pomosty rekreacyjne,
  - b) hangary na sprzęt pływający oraz urządzenia cumownicze i służące do wyciągania łodzi z wody,
  - c) obiekty gospodarcze i socjalne oraz infrastruktura techniczna,
  - d) urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw dla dzieci,
- 4) możliwość lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń służących obsłudze turystyki kwalifikowanej,
  - b) wiat i altan,
  - c) pola namiotowego i kempingowego;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70 %;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość hangarów do 6,0 m npt.,
  - b) wysokość obiektów gospodarczych i socjalnych, obiektów służących turystyce kwalifikowanej oraz wiat i altan do 4,5 m npt.,
  - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 7) możliwość realizacji, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, budowli służących ochronie zabezpieczeniu brzegów jeziora przed erozją.

§16.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.RM** i **12.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego oraz budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich;
- 3) możliwość realizacji:
  - a) wiat i altan,
  - b) budowli rolniczych;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich do 12,0 m n.p.t. i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość wiat i altan do 5,0 m n.p.t.,
  - d) wysokość budowli rolniczych do 25,0 m n.p.t.,
  - e) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°,
  - f) dachy budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 35° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.
2. Na terenie **6.RM** ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.
  3. Obsługa komunikacyjna terenu funkcjonalnego **12.RM** zgodnie z rysunkiem planu.
- §17.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.R** i **8.R**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren rolniczy, z zakazem zabudowy budynkami;
  - 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
  - 3) możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
2. Ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.
- §18. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.KDW**, **7.KDW1**, **7.KDW2**, **8.KDW1**, **8.KDW2** i **11.KDW**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub urządzenia terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

- §19. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.
- §20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotów.

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