

## CZĘŚĆ II POLITYKA PRZESTRZENNA, UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

### 5. Uwarunkowania rozwoju

#### 5.1 Uwarunkowania zewnętrzne

##### Położenie i pozycja gminy

Gmina wiejska Złotów położona jest na północnym skraju województwa wielkopolskiego i w centralnej części powiatu złotowskiego. Według podziału administracyjnego sąsiaduje z 8 gminami: od północy i północnego zachodu z gminą Okonek, od północnego wschodu z gminą Lipka, od wschodu z gminą Zakrzewo, od południa z gminami Łobżenica, Wysoka i Krajenka, od zachodu z gminami Jastrowie i Tarnówka oraz centralnie z gminą miejską. Na terenie gminy znajdują się 34 miejscowości, w tym 27 wsi sołeckich.

Z terenu gminy do miasta wojewódzkiego – Poznania jest około 135 km. Odległości z gminy do innych ważnych ośrodków administracyjnych i gospodarczych wynoszą: do Warszawy 325 km, Bydgoszczy 100 km, Piły 35 km, Szczecina 197 km, Gdańska 170 km, Koszalina 120 km.

Przez obszar gminy przechodzą drogi wojewódzkie: nr 188 Piła – Chojnice, nr 189 Bydgoszcz – Szczecin. Przez gminę przechodzi linia kolejowa Piła – Gdańsk

Do niekorzystnych cech położenia geograficznego gminy należy zaliczyć skrajne, peryferyjne położenie w stosunku do Poznania – centrum administracyjnego regionu. Na terenie gminy nie ma żadnej drogi o znaczeniu krajowym.

Powierzchnia gminy wynosi 29 500 ha i jest zamieszkiwana przez 9 213 osób (dane UG z 31-12-2003 r.). Należy do grupy największych gmin województwa wielkopolskiego. Pod względem wielkości powierzchni gmina zajmuje 10 miejsce w województwie.

Użytki rolne zajmują około 65,2% powierzchni gminy, a lasy i grunty leśne około 23,6% powierzchni gminy (dane wg US w Poznaniu i Starostwa Powiatowego w Złotowie).

##### Powiązania przyrodnicze

Gmina Złotów leży w: prowincji Niż Środkowopolski, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie, makroregionie Pojezierze Południowopomorskie i w krainie Pojezierze Krajeńskie.

Zasoby wód podziemnych w gminie Złotów należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 127 oraz (GZWP) nr 126, i charakteryzują się bardzo dobrymi parametrami jakościowymi i ilościowymi wód podziemnych. Jednak ze względu na możliwość zanieczyszczenia zbiorniki wód czwartorzędowych, w których poszczególne poziomy wodonośne bardzo często posiadają kontakt hydrauliczny, wymagają szczególnej ochrony.

Zgodnie z koncepcją krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL wchodzącej w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej, teren gminy Złotów położony jest w układzie obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych. Gmina Złotów posiada na swoim terenie układ obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych, które tworzą krajowy system obszarów chronionych. W granicach gminy są tereny objęte ochroną rezerwatową (rezerваты przyrody „Czarci Staw” i „Uroczysko Jary”) obszary chronionego krajobrazu (Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy oraz Dolina Łobzonki i Bory Kujańskie), pomniki przyrody, parki zabytkowe i lasy ochronne.

##### Powiązania funkcjonalne

Gmina Złotów, z racji swojej lokalizacji oraz usytuowania potencjału społecznego i gospodarczego, wykazuje silne powiązania z Piłą, byłym ośrodkiem wojewódzkim. Ciężenia do Piły dotyczą przede wszystkim dziedzin sfery społecznej, a zwłaszcza ciężenia do usług średniego i wyższego rzędu, tj. administracji, szkolnictwa i nauki, zdrowia, kultury, sportu, sztuki i rozrywki. Ludność korzysta także z usług handlowych w wielkich marketach zlokalizowanych nie tylko w Pile, ale także z centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych na terenie gmin otaczających Złotów.

Powiązania komunikacyjne

Przez teren gminy przechodzą drogi wojewódzkie nr 188 Piła – Chojnice i nr 189 Bydgoszcz – Szczecin. Przez środek gminy przebiega linia kolejowa Piła – Gdańsk.

Powiązania infrastrukturalne

W gminie znajduje się ponad 100 km sieci energetycznej średniego napięcia i ponad 112 stacji transformatorowych. Sieć elektroenergetyczna została zmodernizowana i zabezpieczona na potrzeby podmiotów gospodarczych i ludności gminy.

Przez obszar gminy przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia, która jest elementem Krajowej Sieci Przesyłowej i umożliwi zaopatrzenie w energię odbiorców bytowo-komunalnych i przemysłowych na terenie gminy.

Z gazu dostarczanego za pośrednictwem sieci gazowej korzysta tylko część Świątej tj. osiedle przy Zakładzie Ogrodniczym. Pozostała część gminy nie jest zgazyfikowana. Najczęstszą formą zaspokajania potrzeb gazowych przez użytkowników jest propan – butan dostarczany w butlach gazowych. Spośród 933 indywidualnych gospodarstw rolnych 753 (80,75 %) gospodarstwa korzystają z gazu w butlach gazowych. Zatem stan infrastruktury gminy w tym zakresie należy ocenić jako niedostateczny.

Na terenie gminy zlokalizowany jest gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Śmiardowo-Szczecinek z odgałęzieniami: Złotów (DN 150) i Łobżenica (DN 80) doprowadzający gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> zlokalizowanej w obrębie gruntów wsi Błękwit.

**5.2. Uwarunkowania wewnętrzne**Uwarunkowania wynikające z użytkowania gruntów

W przestrzeni gminy dominują tereny rolne, które stanowią 65,23% powierzchni gminy. Ponadto lasy i grunty leśne stanowią 23,59% jej powierzchni. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 16,9 m<sup>2</sup> na jedną osobę.

Tereny osiedlowe zajmują 1,56 % (456 ha) powierzchni gminy, co w przeliczeniu na jednego mieszkańca daje 493 m<sup>2</sup> terenów zainwestowanych i jest to wielkość większa niż analogiczna dla wielu gmin w Polsce.

W analizie szczegółowej uwagę zwracają grunty orne wysokiej bonitacji (klasy III i IV), które zajmują 9 299 ha powierzchni – są to potencjalne tereny dla prowadzenia gospodarki rolnej. Stanowią one 31,79% powierzchni gminy. Biorąc pod uwagę grunty orne klasy V, VI i VI<sup>Rz</sup> (6 737 ha, tj. 23,03% powierzchni gminy) można wysnuć wniosek, że gmina dysponuje pewną potencjalną przestrzenią /poza rolniczą/, która stanowić może ofertę do kształtowania rozwoju przestrzennego gminy.

Uwarunkowania przyrodnicze

Ukształtowanie terenu gminy Złotów jest zróżnicowane. Zdecydowaną część gminy stanowią grunty orne. Powierzchnie biologicznie czynne (las, łąki, pastwiska, wody) zajmują 32,72% obszaru gminy. O atrakcyjności terenu decydują przede wszystkim jego zasoby naturalne – wody powierzchniowe, lasy, urozmaiconą rzeźbę terenu. W północno-zachodniej części gminy znajduje się duży obszar leśny objęty ochroną z uwagi na położenie w strefie obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”. O wyjątkowości przyrodniczej krajobrazu świadczą dwa rezerваты przyrody: Czarczi Staw i Uroczysko Jary, a także zachowane parki podworskie i wiejskie po części krajobrazowe, drzewa porastające brzegi cieków wodnych, nasadzenia przydrożne oraz zieleń śródpolna. To wszystko stwarza, że gmina jest atrakcyjnym i dostępnym terenem do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej, konnej oraz wodnej.

Położenie gminy w rejonie o dość dużej lesistości terenu, wśród jezior i bogatym środowisku przyrodniczym jest jednym z głównych atutów rozwojowych. Takie usytuowanie gminy jest szansą na aktywizację gospodarczą w zakresie usług rekreacyjnych i turystycznych.

Uwarunkowania kulturowe

Wartościowe zasoby dziedzictwa kulturowego w tym obiekty zabytkowe (architektoniczne) umacniają szanse rozwoju gminy, zwłaszcza w kierunku aktywizacji funkcji kulturowej i turystycznej.

Walory kulturowe gminy wzbogacają dziewiętnastowieczne parki podworskie.

Problematyka kulturowa dokładnie została opisana w części I w pkt 3.2.

Uwarunkowania demograficzno-społeczne

Gmina Złotów ze swym potencjałem demograficznym, który stanowi 0,28% ogółu ludności województwa wielkopolskiego, pod względem gęstość zaludnienia, który wynosi 32 osoby na km<sup>2</sup> i jest jednym z najniższych w województwie dodatkowo wskazuje na wiejski charakter obszaru gminy.

Dalszy rozwój ludności gminy w okresie perspektywicznym bazować będzie głównie na migracjach ludności, która prawdopodobnie napłynie, gdy uruchomione będą nowe tereny mieszkaniowe (których oferta jest bogata) oraz powstaną nowe miejsca pracy na terenach działalności gospodarczej. W ostatnim okresie, wraz ze wzrostem liczby podmiotów gospodarczych nastąpiło już pewne ożywienie na rynku pracy. Spowodowało to powstanie nowych miejsc pracy i jednocześnie wzrost aktywności gospodarczej, który stanowi podstawę dla optymistycznego prognozowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Atutem sprzyjającym dalszemu rozwojowi gminy jest także baza oświaty szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego.

#### Uwarunkowania gospodarcze

Gmina pod względem aktywności gospodarczej posiada ponad 200 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Potencjał gospodarczy gminy tworzą dobrze rozwinięte średnie i drobne firmy handlowe, przemysłowe, oraz firmy i warsztaty usługowe. Stanowią one podstawę dla dalszego rozwoju gospodarczego gminy. Warunkami sprzyjającymi powstawaniu nowych podmiotów gospodarczych są: rezerwy terenowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego oraz w niniejszym Studium pod działalność gospodarczą, możliwości rozwoju infrastruktury technicznej do poziomu zapewniającego właściwy standard ekologiczny gminy, dogodnie powiązania komunikacyjne i możliwości zabezpieczenia potrzeb energetycznych. Atutem wzbogacającym powyższe walory są także istniejące kadry wykazujące przedsiębiorczość i inicjatywę.

### **5.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

W ramach prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, wyodrębniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych w tym te, które zostały uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Do zadań tych należą:

- 1) z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 188 - łuku drogowego w miejscowości Błękwit,
  - b) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 189 - łuków drogowych na odcinku Nowiny- Górzna oraz Złotów Śmiardowo Złotowskie,
  - c/ budowa drogi – połączenia drogi wojewódzkiej nr 188 i 189 (Klukowo-Złotów)
- 2) z zakresu publicznych usług ponadlokalnych i dóbr kultury materialnej:
  - a) ochrona i renowacja zabytków,
  - b) opracowanie i wykorzystanie obszarów i obiektów stanowiących elementy tożsamości kulturowej gminy,
- 3) z zakresu ochrony przyrody:
  - a) objęcie ochroną konserwatorską drzewostanów parkowych,
  - b) dolesienia na słabych glebach.

## 6 Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

### 6.1 Funkcje gminy

Ze względu na istniejące przyrodnicze, kulturowe, demograficzno-społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju oraz w oparciu o zagospodarowanie przestrzenne terenów wiejskich gminy, rozwój dotychczasowych funkcji i form zagospodarowania, jak również występowanie jednoznacznych czynników mogących być motorem rozwoju wybranych dziedzin, uznaje się, że podstawowymi funkcjami gminy Złotów na okres perspektywiczny będą:

1. produkcja rolna, w tym działy specjalistyczne (szkółkarstwo, hodowla koni),
2. działalność produkcyjna,
3. mieszkalnictwo jako oferta deweloperska i mieszkalnictwo na potrzeby własne,
4. turystyka i wypoczynek.

Podstawowe funkcje zostaną zaktywizowane, aby dla jednostek wiejskich mogły stać się w większym stopniu czynnikami rozwojowymi.

#### 6.1.1 Produkcja rolna

1. Wyznacza się, objęte ochroną przed zabudową, obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej (tereny bez prawa zabudowy), a w tym:

- tereny gospodarki leśnej - RL,
- kompleksy gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych oraz zwarte kompleksy użytków zielonych i terenów biogennych,
- grunty słabych klas bonitacyjnych przeznaczonych pod zalesienie.

2. Określa się również tereny rolniczej działalności gospodarczej – obejmującej skup, magazynowanie, przetwórstwo rolno-spożywcze i dziedziny gospodarki związane z rolnictwem, a w tym:

- tereny z prawem zabudowy mieszkaniowej z wykluczeniem dużych obiektów hodowlanych /M/,
- tereny upraw ogrodniczo-sadowniczych /RO/,
- tereny ogródków działkowych,
- tereny obiektów i urządzeń gospodarki rybackiej /RPR/.

3. Przewiduje się prowadzenie polityki preferencyjnej dla rozwoju zakładów skupu i przetwórstwa rolnego.

4. Popierany będzie rozwój gospodarstw produkujących żywność ekologiczną.

5. W gospodarce leśnej należy dążyć do:

- maksymalnego zachowania istniejącej powierzchni leśnej,
- przebudowy części drzewostanów i wzbogacenie ich składu gatunkowego dostosowanego do występującego siedliska z dużym udziałem gatunków liściastych.

6. Należy dążyć do zalesiania lub zadrzewiania gruntów zdegradowanych i nieużytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych /głównie klas VI i częściowo klasy V/ z możliwością wprowadzenia drzewostanów wielogatunkowych, o ile wymienione grunty nie zostały wskazane na cele zabudowy.

#### 6.1.2 Działalność produkcyjna

1. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele działalności gospodarczej, w tym:

M/U - tereny drobnego biznesu (nieuciążliwego), głównie o profilu usługowym nie generującym transportu, z prawem zabudowy mieszkaniowej,

P - tereny średniego i dużego biznesu (o uciążliwości ograniczonej do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej,

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej można prowadzić nieuciążliwą działalność usługową niezwiązaną z branżami generującymi transport.

3. Ze względu na potrzebę zbliżenia przetwórstwa rolno-spożywczego i skupu do producenta istnieje możliwość lokalizowania nieuciążliwych zakładów tej branży na terenach wiejskich w wyznaczonych obszarach. Poza tym zaleca się lokalizowanie działalności gospodarczej związanej ze średnim i dużym biznesem na terenach przyległych do tras komunikacyjnych przy drogach wojewódzkich w kierunku Piły i Jastrowia.

### 6.1.3 Mieszkalnictwo

1. Na obszarze gminy wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym stopniu intensywności, standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego oraz formach architektonicznych celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb własnych i mieszkańców regionu.
2. Oferta mieszkaniowa obejmuje następujące formy budownictwa mieszkaniowego:
  - zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą zabudową usługową, której rodzaj i wielkość określają sporządzone plany zagospodarowania przestrzennego),
  - zabudowę mieszkaniową rozproszoną, w tym zagrodową.
3. Budownictwo mieszkaniowe powinno się rozwijać w systemie indywidualnym i zorganizowanym.
4. Kontynuowany będzie przygotowany program obsługi ludności w zakresie usług – szczególnie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu.
5. Kontynuowany będzie program wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

### 6.1.4 Administracja i usługi ponadlokalne

1. Gmina prowadzić będzie działalność w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy i regionu w następujących dziedzinach:
  - oświaty wychowania przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego,
  - kultury,
  - opieki zdrowotnej,
  - administracji i bezpieczeństwa publicznego,
  - opieki społecznej,
  - sportu i rekreacji.
2. Usługi ponadlokalne lokalizowane będą głównie na terenie miasta Złotowa.

### 6.1.5 Turystyka i wypoczynek

1. Na terenie gminy wyznacza się tereny wypoczynkowo-turystyczne, którym przypisano zróżnicowane formy zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie:  
UT - tereny ośrodków wypoczynkowych o niskiej intensywności zabudowy, oraz kubaturowych i powierzchniowych urządzeń sportu, turystyki i rekreacji,  
ZR - tereny zabudowy letniskowej.
2. Wyznacza się wsie predysponowane dla rozwoju agroturystyki.
3. Przewiduje się rozwój rekreacji związanej z wodą i lasem, a zwłaszcza ekoturystyki.
4. Podstawę rozwoju turystyki i wypoczynku, oprócz walorów przyrodniczych i bazy turystycznej, stanowić powinny dobra kulturowe, takie jak: zabytki architektoniczne i archeologiczne.

## 6.2 Rozwój demograficzny

Analiza układu demograficznego gminy Złotów bazującej na dotychczasowych trendach rozwoju oraz uwzględniającej możliwości wzrostu migracji związanych z częściowym uruchomieniem nowych terenów mieszkaniowych zakłada - wzrost liczby mieszkańców wsi.

Przewiduje się umiarkowany przyrost ludności gminy biorąc pod uwagę ofertowe tereny mieszkaniowe.

W strukturze wieku ludności gminy zgodnie z aktualną prognozą demograficzną opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny dla województwa wielkopolskiego (w tym dla ludności wiejskiej i miejskiej) nastąpi:

- w wieku przedprodukcyjnym – spadek udziału tej grupy wiekowej z tym, że będzie on większy w mieście niż na wsi. Na taki stan wpływ będą miały mniej liczne roczniki dzieci w wieku 0÷2 lat i 3÷6 lat, co bezpośrednio związane jest z mniejszą liczbą urodzeń dzieci, szczególnie w mieście.

- w wieku produkcyjnym – wzrost udziału tej grupy wiekowej szczególnie w najbliższym 10-leciu, którym trzeba będzie zapewnić miejsca pracy.
- w wieku poprodukcyjnym – również wzrost udziału tej co w liczbach bezwzględnych oznacza przyrost ludzi starszych. Świadczy to o starzeniu się ludności gminy w okresie perspektywicznym.

Przedstawione zmiany w strukturze wieku ludności gminy Złotów spowodują wzrost zapotrzebowania na miejsca pracy, które będą mogły powstać na terenach działalności gospodarczej, jakie zostały określone w niniejszym Studium. Przyrost liczby ludności grupy poprodukcyjnej wpłynie na zwiększony popyt na usługi medyczne, z uwagi na częstsze zachorowania osób starszych oraz spowoduje większe zainteresowanie różnymi formami opieki społecznej, w tym miejscami w domach opieki dla osób starszych.

### **6.3 Układ osadniczy**

#### **6.3.1 Hierarchia jednostek osadniczych**

Biorąc pod uwagę potencjał demograficzny, społeczno-gospodarczy, dotychczasowe trendy rozwojowe oraz predyspozycje środowiska przyrodniczego określa się systematykę jednostek osadniczych pod kątem wzrostu i rozwoju jakościowego. Wszystkie jednostki osadnicze uznaje się za rozwojowe na miarę swojej skali i na miarę swoich potencjalnych potrzeb.

Perspektywiczny układ jednostek osadniczych kształtować się będzie następująco:

1/ jednostka dynamicznego rozwoju: ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń krajobrazu i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska; zaliczono tutaj jednostki:

- Błękwit, Górzna, Dzierżążenko, Międzybłocie, Radawnica, Sławianowo, Zalesie,

które stanowią częściowo ukształtowany i kształtujący się nadal układ funkcjonalno-przestrzenny oparty głównie na terenach mieszkaniowych i działalności gospodarczej, oraz:

- Święta i Nowa święta.

2/ jednostka umiarkowanego rozwoju: ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno-gospodarczego oraz predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych; zaliczono tutaj:

- Bługowo, Buntowo, Franciszkowo, Józefowo, Kleszczyna, Klukowo, Nowiny, Nowy Dwór, Pieczynek, Rudna, Skic, Stawnica.

3/ jednostka zmian jakościowych: ośrodek, w którym rozwój polega na rehabilitacji przestrzeni, podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy, wzbogacaniu krajobrazu oraz nieznacznym wroście przestrzennym; zaliczono tutaj:

- Bielawa, Grodno, Kaczochoy, Kamień, Krzywa Wieś, Łopienko, Pieczyn, Płosków, Rosochy, Sławianówko, Stare Dzierżążno, Wąsosz, Wielatowo.

#### **6.3.2 Funkcje jednostek osadniczych**

Jednostkom osadniczym stanowiącym omówiony perspektywiczny układ i hierarchię określa się perspektywiczne funkcje

– kierunki rozwoju.

1/ Bielawa:

- gospodarcza działalność pozarolnicza o profilu usługowym,
- mieszkalnictwo,
- produkcja rolna,

2/ Błękwit:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- pozarolnicza działalność gospodarcza – duży biznes,
- produkcja rolna,
- turystyka i wypoczynek,

3/ Bługowo:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- gospodarcza działalność pozarolnicza o profilu usługowym,
- produkcja rolna,
- turystyka i wypoczynek,

4/ Buntowo:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- produkcja rolna,
- pozarolnicza działalność gospodarcza – średni biznes,
- turystyka i wypoczynek,

5/ Dzierżążenko:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- produkcja rolna,
- gospodarcza działalność pozarolnicza o profilu usługowym,
- turystyka, rekreacja i wypoczynek,

6/ Franciszkowo:

- mieszkalnictwo zagrodowe i rezydencjonalne,
- produkcja rolna,
- gospodarcza działalność pozarolnicza o profilu usługowym,

7/ Górzna:

- pozarolnicza działalność gospodarcza – średni biznes,
- mieszkalnictwo,
- produkcja rolna,
- turystyka i wypoczynek,

8/ Grodno:

- mieszkalnictwo zagrodowe i rezydencjonalne,
- produkcja rolna,
- turystyka,

9/ Józefowo:

- działalność gospodarcza,
- produkcja rolna,
- mieszkalnictwo,

10/ Kaczochoy:

- mieszkalnictwo,
- pozarolnicza działalność gospodarcza – średni biznes,
- produkcja rolna,

11/ Kamień:

- mieszkalnictwo,
- działalność gospodarcza,

- produkcja rolna,

12/ Kleszczyna:

- usługi opieki społecznej,
- mieszkalnictwo jednorodzinne i rezydencjonalne,
- rolnicza działalność gospodarcza,

13/ Klukowo:

- mieszkalnictwo,
- produkcja rolna,
- pozarolnicza działalność gospodarcza – średni biznes,

14/ Krzywa Wieś:

- mieszkalnictwo,
- produkcja rolna,
- turystyka i wypoczynek,

15/ Łopienko:

- mieszkalnictwo,
- pozarolnicza działalność gospodarcza – usługi,
- produkcja rolna,

16/ Międzybłocie:

- mieszkalnictwo,
- pozarolnicza działalność gospodarcza,
- produkcja rolna,

17/ Nowa Święta:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- pozarolnicza działalność gospodarcza – średni biznes,
- produkcja rolna,
- turystyka sport i wypoczynek,
- tereny sportu i rekreacji,

18/ Nowiny:

- mieszkalnictwo,
- pozarolnicza działalność gospodarcza
- produkcja rolna,

19/ Nowy Dwór:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- działalność gospodarcza,
- produkcja rolna,
- produkcja leśna,

20/ Pieczyn:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,



- turystyka i wypoczynek,

- produkcja rolna,

21/ Pieczynek:

- mieszkalnictwo,

- działalność gospodarcza,

- produkcja rolna,

22/ Płosków:

- mieszkalnictwo zagrodowe,

- produkcja rolna,

23/ Radawnica:

- mieszkalnictwo,

- usługi opieki społecznej,

- działalność gospodarcza – średni biznes,

- produkcja rolna,

24/ Rosochy:

- mieszkalnictwo zagrodowe,

- produkcja leśna,

- produkcja rolna,

- turystyka i wypoczynek.

25/ Rudna:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,

- działalność gospodarcza,

- produkcja rolna,

26/ Skic:

- mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe,

- działalność gospodarcza,

- produkcja rolna,

- turystyka i wypoczynek,

27/ Sławianowo:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,

- działalność gospodarcza,

- turystyka sport i wypoczynek,

- produkcja rolna,

28/ Sławianówko

- mieszkalnictwo zagrodowe i rezydencjonalne,

- turystyka sport i wypoczynek,

- produkcja rolna,

29/ Stare Dzierżążno:

- mieszkalnictwo zagrodowe,

- produkcja rolna,

30/ Stawnica:

- mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe,

- działalność gospodarcza,

- produkcja rolna,

- turystyka i wypoczynek,

31/ Święta:

- mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe,

- działalność gospodarcza - mały biznes,

- produkcja rolna,

32/ Wąsosz:

- mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe,

- turystyka i wypoczynek,

- produkcja rolna,

33/ Wielatowo:

- mieszkalnictwo,

- działalność gospodarcza - mały biznes,

- produkcja rolna,

34/ Zalesie:

- mieszkalnictwo,

- działalność gospodarcza,

- turystyka sport i wypoczynek,

- produkcja rolna.

## 6.4 Tereny rozwojowe gminy

Perspektywiczny układ osadniczy gminy jest wynikiem oddziaływania takich czynników jak:

- istniejącego zainwestowania i zagospodarowania jednostek,

- aktywności społecznej i gospodarczej,

- roli i znaczenia jednostki,

- dotychczasowego trendu rozwoju.

Główną strefę osadniczą gminy stanowi miasto Złotów, które w przyszłości wraz z jednostkami: Błękwit, Święta, Dzierżążenko, Międzybłocie, poprzez powiązania przestrzenne i funkcjonalne może utworzyć strefę dynamicznego rozwoju o silnych tendencjach wzrostowych. Możliwości dynamicznego rozwoju mają również: Górzna, Nowa Święta, Radawnica, Zalesie.

Układ osadniczy wzbogacają także jednostki umiarkowanego rozwoju bazujące na swoim zapleczu społeczno-gospodarczym i własnych predyspozycjach przyrodniczych i krajobrazowych. Zaliczono do nich: Bługowo, Buntowo, Franciszkowo, Józefowo, Kleszczyń, Międzybłocie, Nowy Dwór, Pieczynek, Rudną, Skic, Sławianowo, Stawnicę.

Pozostałe jednostki stanowią elementarną sieć osiedleńczą, a ich rozwój ukierunkowany jest na poprawę jakości życia ich mieszkańców.

W ślad za założonym perspektywicznym układem osiedleńczym wraz z hierarchią jednostek i ich funkcjami określone zostały tereny rozwojowe jednostek osiedleńczych zgodnie z ich predyspozycjami.

Większości wsi w pierwszej kolejności powinna dążyć do uzupełnienia istniejącej zabudowy poprzez realizację obiektów mieszkaniowych, usługowych czy działalności gospodarczej wzajemnie nie kolidujących w ramach istniejącego zainwestowania.

Granice i powierzchnie terenów rozwojowych poza zwartym zainwestowaniem określono dla każdej wsi przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczo-fizjograficznych, własnościowych oraz funkcji aktywizujących ich postęp ekonomiczny. W związku ze zmianami strukturalnymi wsi przewiduje się konieczność przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i wprowadzenia nowego programu zorientowanego na wielofunkcyjność wsi. W ramach terenów rozwojowych poszczególnych wsi wskazane zostały pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, tereny działalności gospodarczej oraz tereny turystyki i wypoczynku.

#### **6.4.1 Tereny mieszkaniowe**

W Studium przygotowana została bogata i różnorodna oferta mieszkaniowa na potrzeby własne mieszkańców i ludności z poza gminy. Jest ona efektem założenia, że funkcja mieszkaniowa jest funkcją rozwojową gminy, która może być podstawą do budowania dobrobytu w gminie. Wyznaczone tereny mieszkaniowe są odpowiedzią na potrzeby mieszkańców dużych miast, awizowane hasłami: „mieszkanie na wsi”, „drugi dom na wsi” lub „mieszkanie pod lasem”.

Na rysunku „Studium – Kierunki” wyznaczone zostały tereny mieszkalnictwa indywidualnego przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną i rozproszoną.

Na wskazanych terenach rozwoju budownictwa mieszkaniowego indywidualnego przewiduje się realizację zabudowy jednorodzinnej o charakterze wolnostojącym i bliźniaczym. Nie przewiduje się realizacji zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej o wysokiej intensywności. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy w formie zorganizowanej przez firmy deweloperskie.

Dla wyznaczonych nowych terenów zabudowy jednorodzinnej określa się optymalną wielkość działek budowlanych na 600 m<sup>2</sup>. W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi istnieje możliwość obniżenia standardu powierzchni działki. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uściślą i określą szczegółowe zagospodarowanie i wielkość działek budowlanych. Na terenach nie objętych planami miejscowymi należy każdy przypadek rozpatrzyć w sposób indywidualny w zależności od warunków terenowych i przestrzennych. Dla zabudowy siedliskowej określa się minimum powierzchni budowlanej na 1 ha.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej położone poza strefami osiedleńczymi jednostek wiejskich winny być wyłączone z zabudowy. Możliwa powinna być lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanej jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynek mieszkalny rolnika.

Można w przypadkach uzasadnionych lokalnymi warunkami dopuścić adaptację rozproszonej zabudowy siedliskowej na cele publiczne (usługi, turystyka) po uprzednim wykonaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **6.4.2 Tereny usług**

W ramach terenów wyznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej zabezpieczone zostały rezerwy terenowe pod lokalizowanie usług podstawowych i ogólnogminnych celem podniesienia standardu życia mieszkańców gminy.

Przewiduje się uzupełnienie elementarnego zestawu usługowego we wsiach nie posiadających żadnej placówki usługowej oraz we wsiach, w których jest tylko placówka handlowa lub obiekt gastronomiczny. W pozostałych wsiach przewiduje się poszerzenie i wzbogacenie programu usługowego, tak, aby osiągnąć poprawę warunków życia ich mieszkańców.

W procesie rozwoju każdej wsi ważne jest kształtowanie „centrów usługowych”, które w przyszłości pełnić będą ważną rolę w procesie integracji społecznej.

### 6.4.3 Tereny działalności gospodarczej

Tereny działalności gospodarczej o symbolach P to tereny dla dużego biznesu wyznaczone w: Błękwicie, Klukowie (głównie przy drogach wojewódzkich). Działalność średniego biznesu wskazana została we wsi: Górzna, Kleszczyna, Nowa Święta, Radawnica, Tereny drobnego biznesu wskazane zostały jako mieszczące się w funkcji usług.

Tereny wskazane pod zróżnicowaną działalność gospodarczą przeznaczone są głównie na potrzeby własne mieszkańców celem umożliwienia realizacji własnych inicjatyw gospodarczych. Ze względu na tak znaczne powierzchnie terenów wskazanych w Studium pod omawianą działalność, istnieje możliwość udostępnienia ich inwestorom z zewnątrz.

### 6.4.4 Tereny wypoczynkowo-turystyczne

W oparciu o dość duży potencjał środowiska przyrodniczego gminy – głównie naturalne zbiorniki wodne, lasy, wyznaczone zostały trzy nowe tereny rozwoju turystyki i rekreacji o różnej intensywności zagospodarowania oznaczone symbolami UT.

Tereny rozwoju turystyki i wypoczynku UT wyznaczono w Zalesiu. Jest tutaj możliwość realizacji kubaturowych urządzeń sportu, rekreacji i wypoczynku. Również w Dzierżążenku są przewidziane bardzo duże tereny powierzchniowych urządzeń sportu, turystyki i rekreacji.

Inny teren dla rozwoju turystyki i wypoczynku zarówno dla kubaturowych urządzeń jak i powierzchniowych z dziedziny sportu i rekreacji wyznaczono w Stawnicy bazując na istniejącym ośrodku i zbiorniku wodnym. Istnieje tutaj możliwość realizacji, zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, w tym przede wszystkim rezydencjonalnej.

W Skicu nad jeziorem Ostrowitym istnieje możliwość wyznaczenie terenu pod rozwój funkcji turystyki i wypoczynku oraz budowy powierzchniowych urządzeń sportu, rekreacji i wypoczynku.

W ramach zabudowy mieszkaniowej rozproszonej we wsi sołeckiej Nowa Święta, Dzierżążenko i Krzywa Wieś przewiduje się tereny i zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową.

Nowe tereny wypoczynkowo-turystyczne są powiększeniem obszarów już funkcjonujących lub gotowanych do zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (Nowa Święta, Zalesie).

## 6.5 Charakterystyka wyróżnionych stref funkcjonalno-krajobrazowych

Gminę Złotów podzielono umownie na jednostki funkcjonalno-krajobrazowe celem uporządkowania funkcji, określenia zasad rozwoju oraz wprowadzenia ładu przestrzennego dla poszczególnych, posiadających swoiste cechy części gminy.

Dokonując podziału gminy Złotów na jednostki krajobrazowe wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- charakter przyrodniczy,
- stan krajobrazu,
- funkcję obszaru,
- stan zachowania środowiska przyrodniczego (degradacja),
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- dostępność usług społecznych.

Na podstawie przyjętych kryteriów w przestrzeni gminy Złotów wyznaczono trzy główne strefy funkcjonalno-krajobrazowe, a mianowicie:

1. Rejon środkowy – strefa przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego,
2. Rejon południowy – strefa turystyczno-mieszkaniowa,

## 3. Rejon północny – strefa rolniczo-mieszkaniowa.

**Rejon środkowy:** - rolniczy, przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego i nasilonych procesów urbanizacyjnych. W granicach rejonu znajduje się miasto Złotów. Obszar rejonu wkomponowany jest w krajobraz częściowo już zurbanizowany, dzielący strefę turystyczno-mieszkaniową rozciągającą się po południowej części rejonu od rolniczo-mieszkaniowej. Od północy i południa ograniczony jest terenami leśnymi. Największą jednostką osadniczą w rejonie jest miejscowość Święta.

Obejmuje środkową część terenu gminy Złotów o średniej szerokości około 7-8 km rozciągający się wzdłuż głównego traktu komunikacyjnego, tj. drogi wojewódzkiej DW 188 Piła-Debrzno.

Tereny bezpośrednio przylegające do szlaków komunikacyjnych przeznaczono na cele zabudowy przemysłowej i działalności gospodarczej. Funkcje te zlokalizowano przede wszystkim na zachodnim obrzeżu miasta Złotowa, we wsi Błękwit. W miejscowościach Święta, Wielatowo wyznaczono lokalizację działalności gospodarczej średniego biznesu. Poza funkcjami produkcyjno-usługowymi wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. We wsi Dzierżążenko i Zalesie duże powierzchnie terenów przeznaczono na cele zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i mieszkaniowej (rezydencjonalnej).

Najistotniejsze jest, aby kształtowanie przestrzeni postępowało zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, to znaczy wzrost przestrzenny powinien następować z jednoczesnym kształtowaniem prawidłowej struktury przestrzennej i funkcjonalnej jednostki. W obecnym stadium rozwoju miasta i wsi istnieją duże szanse na zagwarantowanie pożądanej spójności przestrzennej.

**Rejon południowy:** - rolniczo-turystyczno-mieszkaniowy o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obejmuje teren położony w południowej części gminy Złotów. W granicach rejonu znajdują się tereny rekreacyjne i mieszkaniowe wsi Sławianowo, Buntowo oraz Skic.

Atrakcyjny krajobrazowo teren obejmuje zespoły leśne i połacie łąkowe. Poza tym występuje tu szereg oczek wodnych i cieków.

Tereny turystyczno-wypoczynkowe o znacznych powierzchniach wyznaczono we wsiach: Sławianowo sięgające aż do Sławianówka, Buntowa. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe są to tereny przeznaczone na cele lokalizacji kubaturowych urządzeń sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz terenów powierzchniowych urządzeń sportu i turystyki. W pozostałych wsiach wydzielono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Największe tereny przeznaczono we wsiach: Kleszczyna, Buntowo i Bługowo. W celu podniesienia atrakcyjności miejsca należy zorganizować szlaki turystyczne, szlaki wodne, ścieżki rowerowe, miejsca biwakowe i parkingi leśne.

**Rejon północny:** - rejon rolniczo- leśno-mieszkaniowy obejmuje teren położony w północnej części gminy (powyżej drogi wojewódzkiej DW 189) na osi Górzna-Radawnica-Krzywa Wieś. W skład rejonu wchodzi następujące jednostki wiejskie: Bielawa, Franciszkowo, Górzna, Grodno, Józefowo, Kamień, Krzywa Wieś, Radawnica,

W obrębie strefy wydzielono znaczne powierzchnie terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością towarzyszących usług, a także na zabudowę rezydencjonalną. Największe kompleksy zabudowy mieszkaniowej wyznaczono we wsiach Józefowo, Kamień, Radawnica. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, atrakcyjny krajobraz i dogodne połączenia komunikacyjne wyznaczone tereny stanowią korzystną ofertę zabudowy mieszkaniowej.

## 6.6 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego celem nadrzędnym jest zachowanie zrównoważonego ekorozwoju na obszarze gminy Złotów.

Jako zasadę kształtowania przestrzeni w zakresie ochrony środowiska oraz prowadzenie polityki proekologicznej należy:

- a) zapewnić pełną ochronę wszystkich elementów środowiska tj. powietrza, powierzchni ziemi i gleby, wód powierzchniowych i wód podziemnych, szaty roślinnej przed zanieczyszczeniami i degradacją,
- b) szczególną ochroną objąć elementy i obszary chronione z mocy przepisów szczególnych, rekomendowane do objęcia ochroną oraz obszary stanowiące lokalne wartości środowiska przyrodniczego,
- c) prowadzić działania przywracające lub poprawiające czystość wód powierzchniowych rzek, jezior, większych rowów melioracyjnych poprzez:
  - budowę oczyszczalni ścieków lub indywidualnych systemów utylizacji nieczystości płynnych we wszystkich miejscowościach i zespołach zabudowy turystycznej,

- kształtowanie biologicznej obudowy brzegów jezior oraz rzek i rowów melioracyjnych przebiegających przez grunty orne preferowanie form rolnictwa ekologicznego szczególnie w obszarach chronionego krajobrazu i w pobliżu większych jezior,
- zalesiać obszary wypadające z produkcji rolniczej oraz grunty marginalne niewykorzystane w rolnictwie (rozcięć erozyjnych, skarp, wysokich zboczy, wierzchołków wzniesień), z uwzględnieniem wymogów ochrony wartości krajobrazowych,
- pozostawić do unaturalnienia (zaniechanie użytkowania gospodarczego i konserwacji urządzeń melioracyjnych) niewykorzystane w rolnictwie trwałe użytki zielone o glebach torfowych; przekwalifikować je na "użytki ekologiczne".

Ponadto:

- a) konieczna jest rewitalizacja dawnych (wzorem wsi Nowiny), obecnie zdewastowanych, obiektów popegeerowskich, rozpoczętych budów inwestycyjnych itp.;
- b) niezbędna jest rewitalizacja zniszczonych i często dewastowanych parków i cmentarzy;
- c) walory przyrodniczo-krajobrazowe, atrakcyjne kompleksy leśne należy wykorzystać dla intensywniejszego rozwoju turystyki i rekreacji, głównie w zakresie:
  - agroturystyki,
  - wędrówek pieszych, konnych i rowerowych,
  - wędkarstwo i zbieractwo runa leśnego i ziół leczniczych,
  - turystyki kwalifikowanej (sporty wodne, wędrówki konne i rowerowe).

Patrz także szczegółowe omówienie stanu środowiska (Część I).

#### obszary i obiekty wnioskowane do ochrony planistycznej

1/ System korytarzy ekologicznych (elementy systemu ESOCh) oznaczone na rysunku podstawowym 1:25000 i rysunkach szczegółowych w skali 1:10000 – ochrona przed zabudową,

2/ Obszary cenne przyrodniczo nie objęte w/w propozycją ochrony prawnej, wskazane do zachowania i ochrony planistycznej obszary ekosystemów bagiennych, torfowisk, oczek wodnych, zadrzewień, fragmentów jezior, miejsca ważne dla fauny i flory.

3/ Kompleksy gruntów rolnych wymagające ochrony oznaczone na rysunku podstawowym 1:25000 i rysunkach szczegółowych kolorem – ochrona przed rozproszoną zabudową i podziałami,

## **6.7 Ochrona środowiska kulturowego**

Przedmiotem ochrony jest zasób wartości kulturowych – dobra kultury.

*„dobra kultury, czyli przedmioty ruchome bądź nieruchomości, dawne lub współczesne, mające znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na swoje wartości historyczne, naukowe lub artystyczne, jako bogactwo narodowe winny być chronione przez wszystkich obywateli. zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury z 15 lutego 1962 roku ( Dz. U nr 10 poz. 48 z 1962 r.) z późniejszymi zmianami,”*

#### Cele ochrony wartości kulturowych na terenie gminy

Ochrona wartości krajobrazu kulturowego w zakresie ochrony historycznych układów ruralistycznych, zabudowy zagród powinna być realizowana poprzez następujące działania gminy:

utrzymanie historycznie ukształtowanej przestrzennej struktury osadniczej,

- utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg, zachowanie i utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych,
- zachowanie ich funkcji, także poprzez przeciwdziałanie chaotycznej, bezplanowej parcelacji terenu (np. na działki letniskowe)

- przeciwdziałanie nowym lokalizacjom obiektów o formach, standardowych, obcych istniejącej, historycznej zabudowie,
- ograniczenie lokalizacji obiektów znacznie przekształcających krajobraz naturalny
- określenie szczególnych warunków lokalizacji nowej zabudowy, modernizacji zabudowy i usuwania zabudowy zdekapitalizowanej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenach zabudowy historycznej realizowana winna być poprzez działania gminy w zakresie:

- zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego, należytego ich utrzymania, i wykorzystywania zgodnie z właściwą im funkcją, udostępniania dla celów badawczych i wychowawczych, tak by były czynnym składnikiem życia i kultury współczesnego społeczeństwa,
- zapobiegania powstawania ubytków w istniejącej zabudowie,
- tworzenie warunków do ponownej zabudowy opuszczonych siedlisk,
- podnoszenie estetyki zabudowy, szczególnie na terenach osiedli po byłych PGR,
- kształtowanie estetyki nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej, poprzez nawiązywanie w formie do tradycji i wartości regionalnych, miejscowych.

#### Formy ochrony:

- ochrona prawna (konserwatorska i prawno-administracyjna) układów przestrzennych wsi, zabytków architektury i budownictwa, zabytków techniki, zieleni (parków, cmentarzy, obiektów archeologicznych), administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w sposób nawiązujący do istniejących historycznych form,
- opracowanie gminnego programu ochrony dóbr kultury, prowadzenie ewidencji,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zaznaczeniem granic stref konserwatorskich i wytycznych ochronnych.

Środowisko kulturowe gminy Złotów stanowią:

1.. Zabytki architektoniczne, ujęte w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, przedstawione zostały w części I: „Studium”.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, wg wykazu Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile:

-- Dzierżążenka:

- wiatrak /mur. 1905 r./,

-- Kamień:

- kościół fil. p.w. św. Małgorzaty /szach. 1803 r./,

- dzwonnica /drew. poł. XIX w./

-- Kleszczyna:

- kościół fil. p.w. Chrystusa Króla /szach. 1873 - 76 r./,

-- Radawnica:

- pałac /mur. ok. 1850, XIX/XX/,

-- Sławianowo:

- kościół par. p.w. św. Jakuba Ap. /szach. 1806 r./,

-- Święta:

- chałupa - podcień ok. 1800 r.,

3. Parki i założenia dworsko-parkowe, wg wykazu Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile:

- Bielawa: park dworski z końca XIX w.,

- Buntowo: park z 2 poł. XIX w.,
- Franciszkowo: park krajobrazowy z 2 poł. XIX w.,
- Górzna: park z poł. XIX w.,
- Klukowo: park z poł. XIX w.,
- Ludwikowo: park z lat 60-tych XIX w., (obecnie Pieczyn)
- Nowy Dwór: park pałacowy z 2 poł. XIX w.,  
park krajobrazowy z 2 poł. XIX w.,
- Radawnica: park pałacowy z przeł. XVIII/XIX w.,
- Sławianowo: park dworski z przeł. XVIII/XIX w.,
- Skic: park dworski z 2 poł. XIX w.,
- Stawnica: park dworski z końca XIX w.,
- Wąsosz: park pałacowy z przeł. XIX/XX w.,

4. Cmentarze, wg wykazu Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile:

- Buntowo: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Dzierżążno: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w. (obecnie Stare Dzierżążno),
- Górzna: czynny cmentarz rzym.-kat. z 1841 r.,  
nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Józefowo: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w., (cmentarz leży w obrębie Krzywa Wieś)
- Kamień: nieczynny cmentarz przykościelny z 1803 r.,  
nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z przeł. XIX/XX w.,
- Kleszczyna: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Krzywa Wieś: czynny cmentarz ewangelicko.-kat. z poł. XIX w.,
- Krzywa Wieś - Grodno:  
nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,  
nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Nowa Święta: nieczynny cmentarz katolicki. z poł. XIX w.,
- Nowy Dwór: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z pocz. XX w.,
- Radawnica: czynny cmentarz katolicki z poł. XIX w.,  
nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z 1930 r.,  
katolicki przykościelny poł. XIX w.
- Rudna: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Sławianowo: czynny cmentarz rzym.-kat. z pocz. XIX w.,
- Skic: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z pocz. XX w.,  
nieczynny cmentarz epidemiologiczny ewangelicko- katolicki z 2 poł. XIX w.,
- Stare Dzierżążno: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Stawnica: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,  
cmentarzysko ciepłopalne, 700 lat p.n.e.,
- Stara Święta: nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,  
(obecnie Święta) nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,  
nieczynny cmentarz katolicki z pocz. XX w.,
- Wąsosz: nieczynny cmentarz rodowy z poł. XVIII w.,  
cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XIX w.,
- Zalesie: nieczynny cmentarz katolicki z poł. XIX w.,  
nieczynny cmentarz ewangelicko- augsburski z poł. XX w.,



5. Zabytki ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych wg wykazu Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile:

- Buntowo: grodzisko wczesnośredniowieczne,  
osada wczesnośredniowieczna,
- Górzna: grodzisko wczesnośredniowieczne,
- Klukowo: grodzisko wczesnośredniowieczne,
- Skic: grodzisko wczesnośredniowieczne,  
osada wczesnośredniowieczna,  
osada otwarta,  
osada otwarta,
- Stawnica: grodzisko wyżynne wczesnośredniowieczne,  
osada otwarta wczesnośredniowieczna,
- Wąsosz: osada otwarta I-III w. n.e.,

Wartości i zasoby środowiska kulturowego zgodnie z ustawą o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* z 2003 roku podlegają opiece i ochronie konserwatorskiej.

Środowisko kulturowe winno być chronione poprzez respektowanie następujących zasad:

- Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w ww. spisach i wykazach musi być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, a zwłaszcza:
  - w parkach zabrania się wydzielenia nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju szopek oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej, lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wnętrza, winny zyskiwać zgodę Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej odbywać się może przy zastosowaniu nowych o tych samych wymiarach i podziałach oraz w istniejących otworach okiennych i drzwiowych po uzyskaniu stosownego uzgodnienia z WUOZ. Zmiana pokrycia dachowego - na nowe jednolite zgodne z charakterem historycznym obiektu. Prace w obiektach wpisanych do rejestru zabytków muszą uzyskać pozwolenie WKZ na prowadzenie wszelkich prac przy obiekcie i jego otoczeniu.
- Wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, w tym śladów osadnictwa oraz miejsca występowania zasobów archeologicznych na terenie gminy winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

## 6.8 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gospodarka rolna gminy, podobnie jak w całym kraju, podlega przeobrażeniom systemowym. Trwający okres transformacji w rolnictwie charakteryzuje się:

- - procesem przekształceń i regulacji stosunków własnościowych polegającym głównie na prywatyzacji sektora publicznego w kierunku wzrostu udziału sektora prywatnego,
- - wzrostem średniej powierzchni gospodarstwa rolnego.

Gospodarka rolna gminy, aby sprostać wymogom zmieniającego się systemu uwzględniającego spójne powiązania z gospodarką rynkową, a w niedalekiej przyszłości współdziałanie z gospodarką Unii Europejskiej, powinna nadal się przekształcać i realizować procesy modernizacji rolnictwa. Przemiany i przebudowa rolnictwa i wsi gminy Złotów powinny zmierzać w kierunku:

-- zmian w strukturze obszarowej gospodarstw indywidualnych polegających na:

- wzroście liczby gospodarstw obszarowo większych (powyżej 10 ha) silnych ekonomicznie,
- spadku liczby gospodarstw małych (od 1 do 5 ha),

-- rozwoju drobnego przemysłu rolnego i przetwórczego przetwarzającego miejscowe surowce na potrzeby rynku,

-- rozwoju działalności pozarolniczej, w efekcie której tradycyjna wieś monofunkcyjna powinna się przekształcać w nowoczesną wieś wielofunkcyjną.

Spowoduje to utworzenie nowych miejsc pracy i likwidację bezrobocia na wsi.

Wskazane będzie ukierunkowanie rozwoju rolnictwa gminy na nowoczesną dziedzinę – rolnictwo ekologiczne, produkujące żywność ekologiczną w oparciu o zasady Stowarzyszenia Producentów Żywności Metodami Ekologicznymi „Ekoland”.

Przewiduje się koncentrację powierzchni upraw poprzez organizowanie grup producentów w celu zapewnienia produkcji o wysokich parametrach jakościowych wymaganych przez przetwórstwo i rynek konsumentów.

Istotnym problemem w rolnictwie wymagającym szybkiego rozwiązania jest stworzenie sprawnego kompleksowego systemu obsługi produkcji rolniczej (skup, zaopatrzenie, doradztwo fachowe, obsługa techniczna i finansowa, szczególnie niskoprocentowe kredyty), odpowiadającego wymogom Unii Europejskiej.

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnej ochronie podlegają grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych.

#### **Eksploracja kopalni**

Eksploracja może być dopuszczona przy spełnieniu następujących warunków:

- zapewnienie całkowitego braku kolizji z innymi ustaleniami tak „planu” jak i „Studium”, pełnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz stosunków wodnych, pełnym zapewnieniu nieuciążliwości dla otoczenia, w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych,
- uzyskania koncesji (złóża do 2,0 ha i powierzchni eksploatacji do 10 tys. m<sup>2</sup> – kompetencja starosty, większe – Wojewody, złoża podstawowe – Ministra),
- wykonanie i zatwierdzenie projektu zagospodarowania złoża z projektem rekultywacji oraz planu ruchu zakładu górniczego,
- zabezpieczenie wykonania prac rekultywacyjnych.

### **6.9 Leśnictwo**

Lasy i grunty leśne w gminie Złotów zajmują powierzchnię 6900 ha, tj. ponad 23% ogólnej jej powierzchni. W składzie gatunkowym drzewostanu dominuje sosna zwyczajna. Na żyzniejszych ziemiach spotyka się domieszki buku, dębu, olszy, brzozy, świerka.

Analiza jakości gruntów w gminie Złotów wykazała, że istnieją jeszcze możliwości powiększenia powierzchni lasów poprzez zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych, które są mało przydatne dla prowadzenia gospodarki rolnej.

W niniejszym „Studium” zaproponowano dolesienia niektórych terenów, w szczególności w rysunku podstawowym 1:25 000 i rysunkach szczegółowych 1:10 000, większych obszarów zgłoszonych we wnioskach. Ponadto wykazano dolesienia proponowane ze względów krajobrazowych i przyrodniczych. Wszystkie w/w ustalenia „Studium” należy traktować jako zalecenia z następującymi uwagami:

- 1) Mogą być zalesione zgodnie z generalną intencją zawartą w części II „Studium” także inne tereny nieprzydatne i niewykorzystywane rolniczo, pod warunkiem że nie koliduje to z przepisami obowiązującego prawa, ustaleniami obowiązujących planów i pozostałymi ustaleniami niniejszego „Studium”.
- 2) Tereny postulowane w niniejszym „Studium” nie muszą być zalesione.
- 3) Jedną z dróg formalnego usankcjonowania dolesień jest postępowanie planistyczne – opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany obowiązującego) i przeprowadzenie wymaganego trybu formalno-prawnego związanego z jego uchwaleniem (o ile nie ma ustaleń dotyczących możliwości takiej zmiany przeznaczenia w obowiązującym „planie”).
- 4) W ramach procedury decyzyjnej, niezbędna jest szczegółowa analiza pod kątem stwierdzenia niezbędnego braku kolizji z ustaleniami „planu” i „studium” oraz wpływu na środowisko i krajobraz.

## 6.10 Komunikacja

Sieć drogowa o nawierzchni utwardzonej i dobrych parametrach daje szansę szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości w gminie, a zatem zwiększa atrakcyjność gospodarczą gminy. Pozwala na rozwój szerokiej gamy usług dla osób przemieszczających się przez teren gminy, ale przede wszystkim decyduje o powodzeniu rozwoju gminy.

Na terenie gminy nie przewiduje się większych zmian układu drogowego.

W zakresie kształtowania układu drogowo-ulicznego przewiduje się:

- zabezpieczenie terenu dla drogi wojewódzkiej nr 188 i 189 na wykonanie nowych odcinków korygujących łuki drogowe w miejscowości Błękwit oraz na odcinku Nowiny-Górzna i Złotów-Śmiardowo Złotowskie:
- zabezpieczenie terenu dla drogi gminnej - nowej drogi łączącej drogę wojewódzką nr 188 w okolicy Klukowa z drogą wojewódzką nr 189 w Złotowie (objazd drogowy miasta Złotów):
- trasy dróg wojewódzkich i powiatowych przebiegające przez miejscowości, zwłaszcza na odcinkach w zwartej zabudowie, wyposażyć w chodniki, a dla ruchu autobusowego w zatoki przystankowe,
- modernizację i utwardzenie nawierzchni dróg gminnych i lokalnych wiejskich dla zapewnienia przejezdności przez cały rok w tym:
  - droga gminna Stawnica - Stare Dzierżążno,
  - droga gminna Złotów - Dzierżążenko,
  - droga gminna Nowy Dwór - Górzna,
  - droga gminna Górzna - Zalesie -Pieczynek.
  - droga gminna w Międzybłociu (Trzech Króli).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430 z póź. zm.) „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” wprowadza się następujące klasy dróg:

dla drogi wojewódzkiej (DW)	-	klasa „G” główna
dla dróg powiatowych (DP)	-	klasa „Z” zbiorcza
dla dróg gminnych	-	klasa „L” lokalna

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami, należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zagrożenia dla upraw i budowli. Zgodnie z przepisami zawartymi w „Wytycznych projektowania dróg” zał. nr 1 i 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 r. oraz w „Ustawie o drogach publicznych” z dnia 21 marca 1985 r. z późniejszymi zmianami obowiązują następujące odległości lokalizacji budynków od zewnętrznej krawędzi dróg i ulic:

1. dla dróg wojewódzkich i powiatowych:
  - 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych,
2. dla dróg gminnych:
  - 15 m dla wszelkich obiektów budowlanych,
3. dla ulic dojazdowych:
  - 6 m dla wszelkich obiektów budowlanych.

Nie należy projektować zjazdów na tereny zabudowy bezpośrednio z dróg wojewódzkich. Dojazdy do takich terenów należy projektować poprzez wykonanie dróg lokalnych poza pasem drogowym i włączenie ich do istniejących skrzyżowań. Bezpośrednie włączenia do drogi wojewódzkiej terenów działalności gospodarczej oraz obsługi komunikacyjnej należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo.

Wytyczenie nowych dróg lokalnych dla włączenia nowych terenów budowlanych nie wymaga zmiany „Studium”.

## Komunikacja kolejowa

Linia kolejowa modernizowana do prędkości eksploatacyjnej ruchu pociągów osobowych 160km/h, a pociągów towarowych 100km/h. Przejazdy przez linię kolejową pozostaną jednopoziomowe zabezpieczone rogatkami lub półrogatkami z sygnalizacją świetlną.

## Kształtowanie systemu transportu publicznego

Transport publiczny realizowany będzie w oparciu o komunikację autobusową (PKS, prywatny przewoźnik) oraz komunikację kolejową.

## Kształtowanie polityki parkingowej

Przyjmuje się zasadę, że miejsca postojowe dla samochodów zapewnione będą na działkach użytkowników poszczególnych funkcji i programów zagospodarowania przestrzennego. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się wskaźnik 1,1÷1,3 stanowiska na jedno mieszkanie. W ramach organizacji ruchu dla poszczególnych tras można dopuścić parkowanie na jezdniach lub w pasie drogowym z zachowaniem wymogów wynikających ze sprawności ruchu i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

## Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych

Budowa ścieżek rowerowych spowoduje znaczną poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego zwłaszcza rowerzystów. Konieczne jest zabezpieczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dla urządzenia ścieżek rowerowych.

Wytyczenie nowych ścieżek rowerowych nie wymaga zmiany Studium.

Nie wyklucza się korekt lub zwiększenia ilości ścieżek rowerowych w stosunku do wskreślonych na rysunku Studium.

Szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić nie mniej niż:

- 1,50m, gdy jest ona jednokierunkowa,
- 2,00m, gdy jest ona dwukierunkowa,
- 2,50m, gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.

Dla tras rowerowych przebiegających wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych zabezpieczyć należy tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych za pasem drogowym.

Rower powinien stać się alternatywnym i uzupełniającym środkiem komunikacyjnym, oraz środkiem rekreacji czynnej.

W sytuacji gdy lokalizacja ścieżek rowerowych na gruntach Lasów Państwowych wiąże się z koniecznością wycinki drzew lub trwałym przekształceniem terenów leśnych inwestycja wymaga poza szczegółowymi uzgodnieniami z Nadleśnictwem i Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych, przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne z wyłączeniem ich z produkcji w myśl Ustawy z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami), a także uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku lokalizacji ścieżek na istniejących już drogach leśnych bez trwałego utwardzania nawierzchni – inwestycja wymaga jedynie szczegółowego uzgodnienia z Nadleśnictwem i RDLP.

## **6.11 Infrastruktura techniczna**

### **6.11.1 Zaopatrzenie w wodę**

Gmina Złotów jest gminą w wysokim stopniu zwodociągowaną gdyż w 80% zaopatrzenie mieszkańców w wodę odbywa się w zdecydowanej większości za pośrednictwem sieci wodociągowej. Woda pitna z wodociągu, posiada odpowiednie parametry fizyko-chemiczne. Woda do poszczególnych wsi doprowadzona jest systemem wodociągów grupowych. W skład poszczególnych wodociągów wchodzi następujące miejscowości:

-- Radawnica -Kamień - Józefowo, - Bielawa - Krzywa Wieś - Franciszkowo,

---

- Nowy Dwór - Stare Dzierżążno - Dzierżążenko,
- Górzna,
- Zalesie – Pieczyn,
- Pieczynek,
- Klukowo - Błękwit,
- Stawnica – Płosków – Międzybłocie,
- Sławianowo – Buntowo – Bługowo,
- Święta - Nowa Święta,
- Skic,
- Grodno.

Są miejscowości posiadające wodociągi wiejskie zaopatrujące indywidualnie poszczególne wsie. Rozproszone gospodarstwa indywidualne będące poza zasięgiem wodociągu winny się zaopatrywać w wodę z indywidualnych studni przy zastosowaniu odpowiednich filtrów.

Wodociągi w gminie charakteryzują się dobrym stanem technicznym i wysoką wydajnością pozwalającą na rozwój gminy.

Dodatkowym elementem, który może pobudzić aktywność budowlaną i ekonomiczną gminy, jest ujęcie wody w Sławianowie. Jest to ujęcie dotychczas nie eksploatowane, a więc jego zasoby są do dyspozycji. Źródłem zaopatrzenia zbiorowego mieszkańców gminy Złotów w wodę powinny być zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP – 127) o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

Dla zachowania istniejącego dobrego stanu w zakresie wodociągów należy sukcesywnie remontować istniejące urządzenia wodociągowe, aby były utrzymane w odpowiednim stanie technicznym, oraz rozbudowywać sieć wodociągową i doprowadzić ją do wszystkich terenów przeznaczonych pod inwestycje.

### **6.11.2 Odprowadzenie ścieków sanitarnych**

W celu poprawienia stanu sanitarnego w miejscowościach na terenie gminy Złotów planuje się zbiorowe odprowadzenie ścieków i ich oczyszczanie.

Brak jest zbiorowego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków z tej części gminy, która jest położona na północ od pasma jeziora Sławianowskiego. System zbiorowego oczyszczania ścieków zostanie oparty na czterech oczyszczalniach ścieków: trzech istniejących w Radawnicy i Pieczyнку oraz miejskiej na terenie sołectwa Błękwit a także projektowanej oczyszczalni w Kaczoachach.

Skanalizowanie wiejskich jednostek osadniczych proponuje się w systemie kanalizacji zbiorczej (dla zwartej zabudowy wsi) lub systemem kanalizacji indywidualnej (przy zabudowie rozproszonej). Proponowany w „Studium” system kanalizacji gminy opracowano między innymi na podstawie ww. programu oraz zgodnie z sugestiami Urzędu Gminy w Złotowie.

### **6.11.3 Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną**

Obecnie potrzeby gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokojone. Energetyka pokrywa na bieżąco zapotrzebowanie poboru mocy. Zaopatrzenie w sensie technicznym odbywa się za pomocą sieci przesyłowej 110 kV i lokalnej stacji GPZ 110/15 kV.

Układ zasilania głównego posiada dwustronny charakter z automatyką samoczynnego załączania zasilania rezerwowego.

Pod względem mocy zainstalowanej istnieje znaczna rezerwa mocy umożliwiająca zwiększenie zapotrzebowania mocy bez konieczności rozbudowy układu zasilania WN.

Wyraźnie malejąca tendencja awaryjności sieci świadczy o zadowalającym stanie technicznym urządzeń zasilających i poprawie ciągłości dostaw energii.

Zasilanie bezpośrednio odbiorców energii odbywa się za pomocą linii średniego i niskiego napięcia (15 kV i 0,4 kV).

W gminie następuje stała wymiana kabli średniego napięcia SN-15 kV niesieciowych na sieciowane. W przypadku kolizji istniejącej sieci napowietrznej SN-15 kV z realizowaną, a nawet istniejącą zabudową, należy sieć skablować, dotyczy to również, ale w mniejszym stopniu, sieci napowietrznych niskiego napięcia (NN).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia należy zachować obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż linii wolny od zabudowy w odległości:

- 35 m od osi linii 220 kV w obu kierunkach,
- 15 m od linii 110 kV,
- 7,5 m od linii 15 kV.

Na zakładany stan zaopatrzenia w energię i umiarkowany wzrost zapotrzebowania nakładają się działania racjonalizujące zużycie energii u odbiorców.

Do przedsięwzięć podstawowych, racjonalizujących zużycie energii należy:

- optymalizacja parametrów jakościowych energii dostarczanej odbiorcom oraz ograniczenie zakłóceń co w szczególności przejawia się:
  - w dostawie energii o parametrach zgodnych z przepisami,
  - w redukcji bilansowych strat energii,
  - w eliminowaniu zakłóceń wprowadzanych do sieci (efektywność energetyczna odbiorników energii),
  - optymalizacja krzywej popytu na energię realizowaną poprzez:
    - stosowanie taryf i stawek opłat preferujących odbiór energii w dolinach obciążeń,
    - preferowanie liczników i zegarów sterujących,
    - wdrażanie instalacji liczników energii elektrycznej ze stałą rejestracją krzywej obciążenia,
  - podnoszenie świadomości odbiorców w zakresie racjonalizacji zużycia energii przy wykorzystaniu doświadczeń i informacji Sekcji Marketingu ZE..

#### Sieć średniego napięcia SN-15 kV

Dla zapewnienia dostawy energii elektrycznej odpowiedniej ilości i jakości: należy zmodernizować i rozbudować sieci elektroenergetyczne oraz zmodernizować i pobudować nowe stacje transformatorowe. W związku z tym należy opracować plan zaopatrzenia gminy w energię elektryczną. Przebudowa i rozbudowa sieci SN-15 kV realizowana będzie sukcesywnie w nawiązaniu do miejscowych planów zagospodarowania i projektów szczegółowych, na podstawie warunków technicznych przyłączenia wydanych przez Zakład Usług Energetycznych w Wałczu. W miejscowych planach zagospodarowania należy wyznaczyć działki dla lokalizacji stacji transformatorowych.

Zasilanie stacji transformatorowych nastąpi z rozbudowywanej sieci 15 kV w miarę udostępniania terenów na cele zabudowy.

#### Energetyka wiatrowa

W „Studium” nie wyznaczono terenów korzystnych dla lokalizacji zespołów energetyki wiatrowej. Nie przekreśla to możliwości ustalenia takich lokalizacji w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Każda lokalizacja szczegółowa i konkretna zmiana przeznaczenia terenu (po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania lub zmiany planu obowiązującego), wymaga rozpatrzenia w toku badań, ekspertyz itp. i uwzględnienia szeregu czynników niemożliwych do rozpatrzenia w ramach problematyki „Studium”. Są to w szczególności:

- problemy własnościowe,
- szczególne wymogi ochrony lokalnego środowiska (w tym wpływ na awifaunę) oraz krajobraz,
- problemy uciążliwości dla otoczenia (hałas, odbłaski, wibracje) zabudowy istniejącej, projektowanej i możliwej do realizacji (prawo rolnika do budowy zagrody na terenie własnym),
- problemy bezpieczeństwa urządzeń (w tym dla ruchu lotniczego, ewentualnie także drogowego – odbłaski),
- problemy dojazdów, włączenia w sieć energetyczną itp.

Generalnie, w toku w/w analiz, jak też w zależności od konkretnej technologii, możliwe są dopiero do ustalenia szczegółowe warunki realizacji, tym bardziej, że nie ma w Polsce obowiązujących ustaleń dotyczących np. dopuszczalnych odległości i innych uwarunkowań realizacji.

+

Możliwe i celowe jest jednak określenie kilku podstawowych zasad:

- 1) Nie dopuszczalna jest realizacja zespołów energetyki wiatrowej w obrębie obszarów chronionych środowiska przyrodniczego, krajobrazu i środowiska kulturowego (stref ochrony konserwatorskiej) oraz w odległości mniejszej od tych obszarów niż wymagane odległości od zabudowy;
- 2) Niezbędne jest objęcie planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego (lub zmianą) całego obszaru lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych, łącznie ze strefą uciążliwości i bezpieczeństwa;
- 3) Cały w/w obszar winien stanowić jednorodną własność;
- 4) Poziom hałasu na granicy obszaru nie może przekraczać 40 decybeli, co w zależności od technologii ilości i wielkości obiektów, stwarza konieczność uwzględnienia strefy ochronnej. Należy też uwzględniać inne czynniki uciążliwości (wibracje, migotanie, infradźwięki itp.).
- 5) Muszą być wyeliminowane zagrożenia dla ruchu lotniczego i awifauny, a także uwzględnione zagrożenia awaryjne (przewrócenie się słupa, urwanie śmigła itp.).

Małe pojedyncze elektrownie wiatrowe realizowane wyłącznie na potrzeby własne, w obszarze np. gospodarstwa rolnego mogą być realizowane także poza wyznaczonymi strefami, o ile nie koliduje to z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a uciążliwość nie przekracza granic własnej działki.

#### **6.11.4 Zaopatrzenie w gaz**

Istniejące potrzeby w zakresie wyposażenia gminy w sieć gazową powinny być systematycznie zaspokajane. W miarę udostępniania inwestorom terenów, należy sieć tę rozwijać w taki sposób, aby możliwe było podłączanie wybudowanych obiektów do sieci i ogrzewanie ich gazem, w tym również zakładów przemysłowych. Ze względu na potrzebę ochrony środowiska naturalnego i założoną poprawę jakości życia mieszkańców gminy należy stopniowo przewidzieć podłączenie do sieci gazowej zabudowy rozproszonej, położonej w pewnym oddaleniu od zabudowań wiejskich. W pasach chodnikowych i zieleni należy projektować wolne strefy pod przyszłościowe gazociągi średniego ciśnienia. Gazyfikacja wsi będzie uzależniona od wyników analizy efektywności inwestycji gazowej.

Wytyczenie tras gazociągów średniego ciśnienia należy dokonać w dalszych, szczegółowych opracowaniach projektowych z zachowaniem od istniejących i projektowanych obiektów odległości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

#### **6.11.5 Gospodarka odpadami**

Pod pojęciem „gospodarka odpadami” rozumie się przejściowe gromadzenie, wywóz, gospodarcze wykorzystanie oraz ostateczne sanitarne unieszkodliwianie odpadów.

Głównymi źródłami powstawania odpadów są:

- sektor bytowo-komunalny,
- przemysł i budownictwo,
- rolnictwo, ogrodnictwo, hodowla,
- inne.

Głównymi składnikami ww. odpadów są: papier, tektura, tworzywa sztuczne, drewno, skóra, metale, gruz budowlany i inne. O udziale wymienionych składników decyduje standard wyposażenia budynków w urządzenia sanitarne, grzewcze oraz standard życia. Odpady wiejskie zawierają niewiele makulatury (o ile budynki nie są ogrzewane gazem). Popiół z palenisk jest wykorzystywany do nawożenia gleb, utwardzania i wyrównania powierzchni drogowych. Podobnie zużywany jest gruz budowlany. Odpady stałe, powstające w wyniku działalności gospodarczej i odpady bytowe z całej gminy, przed składowaniem na wysypisku śmieci winny zostać poddane segregacji, celem odzyskania możliwie licznych surowców wtórnych tj. papieru, szkła, metali i tworzyw. Pozostała część odpadów powinna być kompostowana.

Wysypisko powinno przyjmować tylko te odpady, których nie można w żaden sposób wykorzystać lub kompostować. Kompostowanie następować powinno w ramach poszczególnych gospodarstw domowych. Aby metody administracyjne i akcje społeczne w ramach odzyskiwania surowców wtórnych z odpadów (butelki, makulatura) nie kończyły się porażką, należy położyć nacisk na motywację ekonomiczną, aby jak najszersze kręgi ludności zachęcić do opłacalnej segregacji odpadów. Poza silnymi zachętami materialnymi potrzebny jest też odpowiedni poziom kultury ekologicznej.

Odpady gminne przewożone są do czynnego, gminnego składowiska odpadów komunalnych zlokalizowanego w Międzybłociu.

Nie planuje się żadnych zmian w stosunku do stanu istniejącego.

## **6.12 Obronność i ochrona ludności**

Istniejący układ komunikacyjny zabezpiecza pod względem układu potrzeby tranzytowe. Istniejące ograniczenia szerokości przejazdów przez obszary zabudowane stwarzają jednak możliwość zagrożeń dla ciągłości ruchu w przypadku zniszczeń, jak również zagrożeń dla ludności w przypadku transportu artykułów niebezpiecznych. Dlatego też nowa zabudowa (także tzw. plomby) przy DW 188 i DW-189 winna być realizowana z zachowaniem niezbędnych wymogów odległościowych.

Do obowiązków władz gminy należy zabezpieczenie awaryjnych ujęć wody i uwzględnienie ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to również utrzymania miejsc poboru wody dla celów pożarniczych, wyznaczonych i oznakowanych w terenie.

Należy nie dopuszczać do realizacji inwestycji na terenach, które mogą być zagrożone powodzią.

## **6.13 Gospodarka terenami i obiektami**

Podstawowe kryteria i zasady polityki w tym zakresie wynikają z potrzeb kształtowania harmonijnej struktury przestrzennej, szczególnie w kontekście daleko idących przekształceń struktury własnościowej i struktury gospodarki rolnej. Należy tu bezwarunkowo zapewnić zgodność sprzedaży ziemi i obiektów z określonymi w niniejszym „Studium” kierunkami zagospodarowania przestrzennego. W szczególności należy tu dążyć do:

- uniknięcia rozdrobnienia najwartościowszych kompleksów gruntów rolnych,
- eliminacji niekontrolowanego rozproszenia zabudowy rolniczej,
- eliminacji potencjalnych konfliktów przestrzennych, tak w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, jak i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, w tym wartości krajobrazowych.

Pożądanym byłoby opracowanie i uzgodnienie z AWRSP programu gospodarki gruntami (sprzedaży, dzierżaw) uwzględniającego ww. wymogi.

Niezbędne jest zaostrenie wymogów w zakresie dopuszczania do podziałów i koordynacji przestrzennej tych podziałów – na cele budownictwa letniskowego (rekreacyjnego).

Bezwarunkowy zakaz podziałów na takie działki gruntów rolnych.

## **7 Prawa autorskie**

Prawa autorskie projektantów w odniesieniu do treści rzeczowej „Studium” wraz z ostatecznym przekazaniem dokumentacji przechodzą częściowo na zamawiającego – Urząd Gminy Złotów. Nadal zastrzeżone są prawa autorskie projektantów w zakresie:

- metodyki opracowania, w tym formy zapisu graficznego,
- zapisu komputerowego ustaleń graficznych, którego nie wolno przetwarzać, także w przypadku procedury zmiany „Studium”.

Obowiązki gwarancyjne wykonawcy obejmują wprowadzenie niezbędnych korekt i uzupełnień wynikających z procedury opiniowania oraz odpowiedzialność za prawidłowość ustaleń „Studium” w granicach rozstrzygnięć wynikających z wymogów ustawowych.



**CZĘŚĆ III SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz § 4 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233) opracowano syntezę do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów.:

## Część 1: Wstęp

## Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

1. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, zwane dalej Studium uchwała Rady Gminy Złotów uchwałą na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

2. Studium obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Złotów.

3. Integralnymi częściami opracowania syntezy do projektu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, są:

1/ opracowanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów” składające się w części pierwszej z „Opisu i oceny stanu /diagnoza stanu gminy/” oraz w części drugiej z „Elementów strategii rozwojowej, polityki przestrzennej, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego /kierunki zagospodarowania gminy/”, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

2/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - kierunki”, opracowany w skali 1:25 000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - uwarunkowania”, opracowany w skali 1:25 000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

4/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Radawnica”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;

5/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Górzna”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;

6/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów – wieś Święta”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;

7/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Stawnica”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 7 do uchwały;

8/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Kleszczyna”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 8 do uchwały;

9/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Sławianowo”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 9 do uchwały;

10/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Nowa Święta”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 10 do uchwały;

11/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Zalesie”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 11 do uchwały;

12/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Błękit”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 12 do uchwały;

13/ rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - wieś Dzierżążenko”, opracowany w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 13 do uchwały;

4. Rysunek „Studium” określa podstawowe uwarunkowania rozwoju gminy Złotów oraz zasięgi przestrzenne jej rozwoju.

5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, zawierają uzasadnienie przyjętych zasad rozwoju przestrzennego gminy Złotów na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań rozwoju gminy oraz jako wynik analizy – ocenę mocnych i słabych stron gminy, to jest czynników aktywizujących i opóźniających jej rozwój..

**§ 2.** Ustalenia zawarte w syntezie do projektu Studium pogrupowano w następujących działach:

Część 1: Wstęp

Rozdział 1 Przepisy ogólne

Część 2: Polityka przestrzenna

Rozdział 2 Zasady polityki przestrzennej

Rozdział 3 Zasady zapisu i realizacji ustaleń Studium  
Rozdział 4 Rozwój demograficzny gminy  
Rozdział 5 Uwarunkowania rozwoju  
Rozdział 6 Cele rozwoju przestrzennego  
Rozdział 7 Zadania ponadlokalne  
Część 3: Tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych  
Rozdział 8 Ochrona zasobów przyrodniczych  
Rozdział 9 Ochrona dóbr kultury  
Część 4: Ochrona środowiska  
Rozdział 10 Ochrona krajobrazu  
Rozdział 11 Ochrona flory i fauny  
Rozdział 12 Ochrona wód  
Rozdział 13 Ochrona przed hałasem oraz zanieczyszczeniem powietrza i gleb  
Rozdział 14 Inne działania organizacyjne na rzecz ochrony środowiska  
Część 5: Funkcje gminy oraz zasady jej rozwoju  
Rozdział 15 Struktura osiedleńcza – funkcje gminy  
Rozdział 16 Usługi  
Rozdział 17 Działalność gospodarcza  
Rozdział 18 Turystyka i wypoczynek  
Rozdział 19 Mieszkalnictwo  
Rozdział 20 Produkcja rolna i leśnictwo  
Część 6: Zasady gospodarowania w przestrzeni  
Rozdział 21 Układ komunikacji  
Rozdział 22 Infrastruktura techniczna  
Rozdział 23 Zasady zagospodarowywania terenów i warunki kształtowania zabudowy  
Rozdział 24 Tereny budownictwa zorganizowanego  
Rozdział 25 Tereny wymagające opracowań planistycznych  
Część 7: Zakończenie  
Rozdział 26 Przepisy końcowe

## Część 2: **Polityka przestrzenna**

### Rozdział 2 **Zasady polityki przestrzennej**

§ 3. Przy określeniu kierunków rozwoju gminy Złotów przyjęto zasadę zrównoważonego i proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy.

§ 4. Celem przyjętych kierunków rozwoju gminy Złotów jest:

1/ podnoszenie jakości życia mieszkańców gminy poprzez rozwój:

- a/ budownictwa mieszkaniowego,
- b/ rynku pracy,
- c/ usług podstawowych,
- d/ wypoczynku i rekreacji,
- e/ środowiska przyrodniczego,
- f/ infrastruktury technicznej;

2/ zaktywizowanie gminy w regionie poprzez wprowadzenie wielofunkcyjności bazy ekonomicznej, w tym ponadlokalnej oferty w zakresie turystyki i wypoczynku i oferty terenów działalności gospodarczej.

### Rozdział 3 **Zasady zapisu i realizacji ustaleń Studium**

§ 5. Studium przedstawia całokształt czynników mających wpływ na stan osiągniętego rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego, jego dalszy przebieg oraz pożądaný stan zagospodarowania przestrzeni gminy Złotów.

§ 6. Studium stanowi zapis ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a w tym:

- 1/ głównych uwarunkowań, które należy poddać bieżącej obserwacji i na które należy oddziaływać poprzez określone decyzje przestrzenne;
- 2/ przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 3/ układów zieleni;

- 4/ zasad ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury;
- 5/ zasad rozwoju głównych funkcji gminy Złotów;
- 6/ zasad funkcjonowania komunikacji;
- 7/ zasad funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Określone w Studium funkcje terenów są funkcjami dominującymi dla danego obszaru.

2. Oprócz funkcji dominującej, o której mowa w ust. 1, istnieje możliwość wprowadzania funkcji komplementarnych (uzupełniających się) pod warunkiem, że wzajemnie nie będą ze sobą kolidować.

#### Rozdział 4 Rozwój demograficzny gminy

§ 8. Dla rozwoju demograficznego gminy wskazano w Studium kierunki rozwoju mieszkalnictwa, usług, działalności gospodarczej, miejsc pracy i wypoczynku.

§ 9. 1 Oferta terenów budowlanych stanowi niezbędny margines dokonywanych wyborów w trakcie realizacji Studium w zależności od występujących uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych.

#### Rozdział 5 Uwarunkowania rozwoju

§ 10. Całokształt czynników charakteryzujących specyfikę i stan rozwoju gminy, a szczególnie warunki aktywizujące i opóźniające jej wzrost, zawiera opracowanie zatytułowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów - uwarunkowania”, załącznik nr 2. do niniejszej uchwały.

§ 11. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Złotów wyznaczono w oparciu o następujące uwarunkowania:

1/ położenie geograficzne, a w tym:

a/ sąsiedztwo dużych i ważnych w regionie miast, Piły - położonej w odległości około 35 km oraz Poznania - położonego w odległości około 135 km,

b/ położenie przy szlaku komunikacyjnym (drodze wojewódzkiej Szczecin – Bydgoszcz),

c/ położenie w rejonie o dużej lesistości terenu;

2/ walory krajobrazowe:

a/ jeziora rynnowe ułożone w ciągi połączone ciekami wodnymi,

b/ kompleks lasów,

c/ atrakcyjna rzeźba terenów,

d/ brak zagrożeń eksploatacyjnej degradacji terenów,

e/ stosunkowo bogate zadrzewienie śródpolne, przydrożne i nadwodne;

3/ warunki rolne:

a/ duża powierzchnia gruntów ornych o wysokiej bonitacji,

b/ rozwinięta baza kubaturowa produkcji rolnej,

c/ dobrze rozwinięte rolnictwo indywidualne;

4/ stan infrastruktury technicznej:

a/ rozwinięta sieć dróg lokalnych o utwardzonych nawierzchniach,

b/ dobre zaopatrzenie w wodę i przygotowana inwestycja sieci wodociągowej,

c/ przygotowana inwestycja budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej;

5/ stan rozwoju społeczno-gospodarczego:

a/ zaczątek bazy wyspecjalizowanej opieki społecznej,

b/ zaczątek bazy turystycznej,

c/ zarysowujące się trendy do osiedlania się lub do pobytu okresowego na terenie gminy osób spoza gminy.

§ 12. Aby zaktywizować przestrzenny rozwój gminy Złotów należy:

1/ kontynuować rozbudowę sieci infrastruktury technicznej na obszarach zabudowanych oraz na terenach przeznaczonych w Studium na cele zabudowy;

2/ poprawić stan wód pod kątem zmniejszenia ich zanieczyszczeń oraz przeciwdziałania zarastaniu brzegów jezior;

3/ podjąć skuteczną promocję gminy;

4/ opracować program rozwoju turystyki oraz przygotować tereny pod jej rozwój;

5/ przygotować tereny na cele rozwoju działalności gospodarczej;

6/ przygotować tereny na cele mieszkalnictwa stałego i letniskowego.

#### Rozdział 6

**Cele rozwoju przestrzennego**

§ 13. Gmina Złotów, w wyniku działań podejmowanych na rzecz zrównoważonego rozwoju przestrzennego, ma być postrzegana jako przyjazne, bliskie natury miejsce zamieszkania i wypoczynku, realizująca swoje cele gospodarcze z poszanowaniem wartości środowiska przyrodniczego.

§ 14. Dla tak określonej wizji gminy Złotów ustala się następujące cele rozwoju przestrzennego:

- 1/ poprawę życia mieszkańców gminy;
- 2/ uzyskanie przez produkcję rolną statusu rolnictwa ekologicznego produkującego ekologiczną żywność i nie pogarszającego stanu środowiska przyrodniczego;
- 3/ nadanie funkcji wypoczynku i rekreacji prestiżu funkcji ponadlokalnej.

§ 15. Osiąganie wyżej wymienionych celów rozwoju przestrzennego następować będzie:

- 1/ w zakresie poprawy życia mieszkańców poprzez:
  - a/ przygotowanie terenów rozwoju mieszkalnictwa,
  - b/ właściwe wyposażenie poszczególnych jednostek osadniczych w obiekty usługowe, z zachowaniem odpowiednich stref dojazdów i dojazdów,
  - c/ rozwijanie lokalnej bazy miejsc pracy,
  - d/ udostępnianie miejsc wypoczynku i rekreacji,
  - e/ działania na rzecz czystości środowiska,
  - f/ rozbudowę systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, zaopatrzenia w energię;
- 2/ w zakresie osiągania przez produkcję rolną statusu rolnictwa ekologicznego poprzez:
  - a/ edukację ekologiczną rolników,
  - b/ promocję i marketing;
- 3/ w zakresie nadania funkcji wypoczynku i rekreacji prestiżu funkcji ponadlokalnej poprzez:
  - a/ promocję gminy jako miejsca przyjaznego dla turystów,
  - b/ przygotowanie terenów rozwoju turystyki i wypoczynku,
  - c/ rozwój bazy usługowej gminy,
  - d/ stworzenie warunków dla napływu inwestorów urządzeń turystyki i wypoczynku.

§ 16. Wyznacza się – równorzędne pod względem wagi i znaczenia – następujące cele rozwoju ekologicznego:

- 1/ umocnienie charakterystycznych cech naturalnych środowiska gminy, a w tym:
  - a/ ochronę krajobrazu i środowiska kulturowego,
  - b/ ochronę istniejących pomników przyrody,
  - c/ ochronę zbiorowisk roślinności nadwodnej, śródpolnej i przydrożnej,
  - d/ rewaloryzację drzewostanów parkowych;
- 2/ ochronę elementów środowiska przyrodniczego stanowiących podstawę rozwoju gospodarczego gminy (gleby, wody, lasy).

§ 17. Osiąganie wyżej wymienionych celów ekologicznych następować będzie poprzez:

- 1/ poprawę niekorzystnego bilansu wodnego gminy;
- 2/ nadanie rolnictwu bardziej ekologicznego charakteru;
- 3/ poprawę stanu sanitarnego wód i regulowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- 4/ przeciwdziałanie postępującym procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb;
- 5/ zwiększenie lesistości i zadrzewień;
- 6/ dostosowanie produkcji rolnej i pozarolniczej do warunków środowiska.

§ 18. Programy działań na rzecz rozwoju powinny:

- 1/ uwzględniać zasadę dostosowania zagospodarowania terenów do możliwości środowiska przyrodniczego;
- 2/ wskazywać sposoby wzmocnienia i ochrony środowiska przyrodniczego, a w tym rozwijać edukację ekologiczną mieszkańców gminy;
- 3/ dążyć do zaspokajania podstawowych potrzeb ludności i podnoszenia jakości życia w gminie.

Rozdział 7  
**Zadania ponadlokalne**

§ 19. Poniższe zadania wynikające ze Studium należy uznać jako propozycję zadań ponadlokalnych służących realizacji celów publicznych:

---

- 1/ modernizacja drogi wojewódzkiej nr 189 Jastrowie-Złotów-Więcbork na odcinku Nowiny-Górzna oraz Złotów-Śmiardowo Złotowskie;
- 2/ modernizacja drogi wojewódzkiej nr 188 Człuchów-Debrzno-Złotów-Piła w miejscowości Błękwit.

### Część 3: Tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych

#### Rozdział 8

#### Ochrona zasobów przyrodniczych

§ 20. Ochronie konserwatorskiej na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody podlegają:

1/ parki podworskie i pałacowe znajdujące się we wsiach: Bielawa, Buntowo, Pieczyn (Ludwikowo), Nowy Dwór, Radawnica, Sławianowo, Skic, Stawnica, Wąsosz;

2/ pomniki przyrody ożywionej:

a/ rezerwat przyrody pod nazwą „Uroczysko Jary” (obszar lasów, łąk i wód) w obrębie gruntów wsi Górzna,

b/ rezerwat przyrody pod nazwą „Czarci Staw” (obszar zarastającego jeziora, łąk i gruntów ornych) w obrębie gruntów wsi Międzybłocie,

c/ pomniki przyrody w miejscowości:

- Stawnica - lipa - drzewo rośnie obok młyna,

- Buntowo:

- dąb „Jan” - drzewo rośnie przy drodze wiodącej z drogi Krajenka-Buntowo (DP 29355) do drogi Kleszczyna,

- trzy lipy drobnolistne - drzewa rosną w parku,

- sosna wejmutka - drzewo rośnie w parku,

- Sławianowo:

- klon srebrzysty,

- dąb czerwony,

- jesion wyniosły,

- modrzew europejski - drzewa rosną w parku,

- Skic - modrzew europejski - drzewo rośnie w parku,

- Ludwikowo /obecnie Pieczyn/ - lipa drobnolistna - drzewo rośnie przy zabytkowym dworku.

§ 21. Zaleca się podjęcie działań mających na celu objęcie ochroną:

1/ okazałych drzew rosnących pojedynczo;

2/ zadrzewień przydrożnych, przywodnych i śródpolnych.

§ 22. Ochronie polegającej na pielęgnacji i uzupełnianiu drzewostanu, podtrzymywaniu składu gatunkowego, zachowaniu układów ścieżek – podlegają historyczne układy zieleni położone na terenie gminy.

#### Rozdział 9

#### Ochrona dóbr kultury

§ 23. Ochronie, na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r., podlegają:

1/ obiekty architektury znajdujące się w rejestrze Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu ( tab. w część I pkt 3.2.3);

2/ obiekty, które znajdują się w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu ( tab. w część I pkt 3.2.3);

3/ parki wg wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu (tab. w część I pkt 3.2.3);

4/ cmentarze wg wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

5/ miejsca występowania materiałów archeologicznych wg ewidencji stanowisk archeologicznych Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (część I pkt 3.2.4);

### Część 4: Ochrona środowiska

#### Rozdział 10

#### Ochrona krajobrazu

**§ 24.** 1. Ochrona krajobrazu rolnego polegać będzie na dokonywaniu świadomych przekształceń zmierzających do wzbogacenia krajobrazu, tj.:

- 1/ kształtowaniu systemu zieleni;
- 2/ wzbogacaniu wizualnych wrażeń estetycznych w odbiorze krajobrazu i eksponowaniu jego walorów;
- 3/ eksponowaniu panoram, wyniesień, punktów widokowych;
- 4/ niedopuszczanie do ingerencji elementów obcych i dominacji obiektów kubaturowych w krajobrazie.

2. Walory terenów należy podkreślać właściwym dla nich zagospodarowaniem i udostępniać turystom poprzez kierowanie w te miejsca szlaków i tras pieszych oraz rowerowych lub takie prowadzenie szlaków i tras, aby zmniejszyć penetrację turystyczną w terenach objętych ochroną.

**§ 25.** Z zabudowy wyłączyć należy tzw. „korytarze ekologiczne” kształtowane w nawiązaniu do istniejących form dolinnych.

**§ 26.** Postępującej urbanizacji towarzyszyć musi większa dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy.

## Rozdział 11 **Ochrona flory i fauny**

**§ 27.** 1. Zaleca się ochronę zadrzewień i zarośli oraz brzegów jezior, cieków wodnych i rowów zajętych przez pasy roślinności.

2. Dążyć należy do ograniczenia w tych rejonach:

- 1/ wycinki zadrzewień,
- 2/ eksploatacji trzcinowisk,
- 3/ płoszenia ptactwa,
- 4/ nadmiernej penetracji turystycznej.

## Rozdział 12 **Ochrona wód**

**§ 28.** Celem podniesienia czystości wód powierzchniowych oraz poprawy jakości wód podziemnych kontynuowany będzie program kanalizowania terenów zabudowanych oraz nowych terenów budowlanych.

**§ 29.** Wspierać należy stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, na których ich stosowanie w świetle obowiązujących przepisów jest dopuszczalne.

**§ 30.** Zaleca się podjęcie działań na rzecz ograniczenia dopływu substancji biogenych i toksycznych do cieków poprzez utworzenie w ich strefie naturalnej otuliny o wzmózonych wymaganiach w zakresie ochrony środowiska.

**§ 31.** Zaleca się wprowadzanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zakazów przeciwdziałających zanikowi cieków i zbiorników wodnych oraz dalszemu obniżaniu poziomu wód gruntowych.

**§ 32.** Podjęte zostaną działania zmierzające do udroźnienia i oczyszczenia systemów wód otwartych gminy.

**§ 33.** 1. W działaniach związanych z urbanizowaniem terenów, zaleca się zachowanie istniejących urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych (takich jak: rowy otwarte, rurociągi melioracyjne, budowle wodne i sieć drenarską).

2. Wszelkie zamierzenia melioracyjne muszą podlegać szczególnej kontroli i być poddane ocenie ich wpływu na środowisko, a wynik powinien decydować o zaniechaniu lub realizacji inwestycji.

## Rozdział 13 **Ochrona powietrza**

**§ 34.** Zaleca się stosowanie ekologicznych metod ogrzewania budynków.

**§ 35.** Należy propagować ideę wykorzystywania niekonwencjonalnych źródeł energii, ograniczających emisję zanieczyszczeń (np. elektrownie wiatrowe – szczególnie w północno-zachodniej części gminy oraz kolektory słoneczne).

## Rozdział 14 **Inne działania organizacyjne na rzecz ochrony środowiska**

**§ 36.** Zaleca się:

- 1/ przygotowanie szczegółowego programu ochrony i wzbogacania środowiska, bazującego na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników;
- 2/ podejmowanie działań na rzecz prowadzenia monitoringu zanieczyszczeń wód;
- 3/ stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych, a mieszkańców gminy, w tym szczególnie młodzież, należy objąć edukacją ekologiczną.

**Część 5: Funkcje gminy oraz zasady jej rozwoju**

Rozdział 15

**Struktura osiedleńcza – funkcje gminy**

**§ 37.** Podstawowymi jednostkami osadniczymi gminy Złotów są sołectwa:

- 1/ Bielawa;
- 2/ Błękwit;
- 3/ Bługowo;
- 4/ Buntowo;
- 5/ Dzierżażenko;
- 6/ Franciszkowo;
- 7/ Górzna;
- 8/ Józefowo;
- 9/ Kamień;
- 10/ Kleszczyna;
- 11/ Klukowo;
- 12/ Krzywa Wieś;
- 13/ Międzybłocie;
- 14/ Nowa Święta;
- 15/ Nowiny;
- 16/ Nowy Dwór;
- 17/ Pieczynek;
- 18/ Płasków;
- 19/ Radawnica;
- 20/ Rudna;
- 21/ Skic;
- 22/ Sławianowo;
- 23/ Stare Dzierżażno;
- 24/ Stawnica;
- 25/ Święta;
- 26/ Wąsosz;
- 27/ Zalesie.

**§ 38.** Wszystkie wsie sołeckie są jednostkami rozwojowymi na miarę swojego potencjału społeczno-gospodarczego i potencjału przyrodniczego.

**§ 39.** Ze względu na intensywność wzrostu i rozwoju jednostek, a także ze względu na przemiany jakościowe, które powinny nastąpić, wprowadza się następującą systematykę jednostek osadniczych:

1/ **jednostka dynamicznego rozwoju** – zaliczono tutaj wsie: Błękwit, Górzna, Dzierżażenko, Międzybłocie, Nowa Święta, Radawnica, Sławianowo, Święta, Zalesie. Jednostki zakwalifikowane do ośrodków rozwijających się dynamicznie z uwagi na dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy i ofertowy program przestrzenny;

2/ **jednostka umiarkowanego rozwoju** – zaliczono tutaj wsie: Bługowo, Buntowo, Franciszkowo, Józefowo, Kleszczyna, Klukowo, Nowiny, Nowy Dwór, Pieczynek, Rudna, Skic, Stawnica. Przewiduje się rozwój poszczególnych jednostek proporcjonalnie do ich skali z ukierunkowaniem na poprawę standardu życia i na zaspokojenie potrzeb lokalnych;

3/ **jednostka elementarnego rozwoju** – ośrodek, w którym rozwój polegać będzie na rehabilitacji przestrzeni, podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy, wzbogacaniu krajobrazu. Rozwój przestrzenny ma

charakter uzupełniający istniejące zainwestowanie. Zaliczono tutaj wsie: Bielawa, Grodno, Kaczochoy, Kamień, Krzywa Wieś, Łopienko, Pieczyn, Płosków, Rosochy, Sławianówko, Stare Dzierżąno, Wąsosz, Wielatowo.

**§ 40.** Podstawowymi funkcjami gminy są:

- 1/ rolnictwo z ukierunkowaniem na rolnictwo ekologiczne;
- 2/ przetwórstwo rolno-spożywcze w oparciu o lokalne surowce;
- 3/ turystyka i wypoczynek.

**§ 41.** Funkcja, jaką jest rolnictwo, pełniona jest na obszarze całej gminy ze zróżnicowaniem jej intensywności i profilu w zależności od jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (bonitacja gleb, stosunki wodne, rzeźba terenu i klimat).

**§ 42.** Funkcja turystyki i wypoczynku jest przypisana wsiom: Buntowo, Bługowo, Dzierżąno, Nowa Święta, Rosochy, Sławianowo, Stawnica, Zalesie, przy czym przybiera ona formę ogólnie dostępnych usług turystyki i wypoczynku oraz indywidualnej zabudowy letniskowej.

**§ 43.** Funkcjami uzupełniającymi gminy są:

- 1/ leśnictwo – we wsiach o największych kompleksach leśnych;
- 2/ zróżnicowana działalność gospodarcza, w tym szczególnie związana z przetwórstwem rolno-spożywczym i obsługą produkcji rolnej – we wsiach Stawnica, Buntowo;
- 3/ gospodarka rybacka – we wsiach Górzna, Stawnica;
- 4/ wyspecjalizowane usługi społeczne – we wsiach Radawnica, Kleszczyna;
- 5/ mieszkalnictwo – Błękit, Kleszczyna, Międzybłocie, Nowa Święta, Nowy Dwór, Radawnica, Święta.

**§ 44.** Rozwój przestrzenny jednostek osadniczych gminy określa rysunek Studium.

**§ 45.** W obszarze poza zasięgami przestrzennymi rozwoju jednostek osadniczych można lokalizować powierzchniowe urządzenia turystyki i wypoczynku z zapleczem kubaturowym oraz siedliska rolnicze i stacje konne pod następującymi warunkami:

- 1/ działka powinna mieć powierzchnię większą niż 1 hektar;
- 2/ gleby nie powinny mieć klasy wyższej niż IV;
- 3/ lokalizacja inwestycji jest szczególnie uzasadniona z punktu widzenia rozwoju gminy.

## Rozdział 16

### Usługi

**§ 46.** Realizacja zadań własnych gminy w zakresie usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej wiąże się z:

- 1/ utrzymaniem istniejących obiektów przedszkolnych i budową nowych, stosownie do potrzeb wynikających z prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców, a w tym dzieci objętych opieką przedszkolną;
- 2/ przekształceniem i uzupełnieniem placówek oświatowych;
- 3/ budową boisk sportowych;
- 4/ rozwojem placówek opieki społecznej.

**§ 47.** Usługi turystyki i wypoczynku będą się rozwijać w formie agroturystyki, zabudowy letniskowej, ośrodków hippicznych powiązanych z hippoterapią, obiektów i urządzeń związanych z pobytem nad wodą (plaże i kąpieliska z zapleczem sanitarno-gastronomicznym), miejsc obsługi podróżnych.

## Rozdział 17

### Działalność gospodarcza

**§ 48.** Należy popierać rozwój działalności gospodarczej, gwarantującej miejsca pracy dla lokalnej społeczności.

**§ 49.** 1. Zakłady drobnego biznesu, niegenerujące zwiększonego transportu można lokalizować:

- 1/ na terenach oznaczonych symbolem P i U;
- 2/ na terenach zabudowy wiejskiej mieszanej, oznaczonych symbolem M/U, pod warunkiem nieuciążliwości dla lokalnego środowiska;



2. Zakłady produkcyjne i przetwórcze, magazyny, punkty skupu itp., należy lokalizować na wydzielonych terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem P wyjątkowo na terenach U po przeprowadzeniu analizy uwarunkowań terenowych i ochrony środowiska.

§ 50. Uciążliwość skoncentrowania funkcji działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy metod techniczno-technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenów, oraz metod estetyczno-ochronnych (zieleń izolacyjna).

§ 51. Zaleca się wprowadzenie zamkniętego obiegu wody przez zakłady o produkcji wodochłonnej.

## Rozdział 18

### Turystyka i wypoczynek

§ 52. Podstawę rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku stanowić będą jeziora i lasy oraz trasy turystyczne rowerowe i piesze wydzielone wzdłuż dróg, rowów i cieków wodnych.

§ 53. Należy dążyć do poszerzania oferty programowej istniejących terenów i obiektów turystycznych, podnoszenia standardu oraz rewaloryzacji techniczno-estetycznej.

§ 54. Należy zmierzać do przekształcania lub stopniowej adaptacji zabudowy siedliskowej na cele agroturystyki.

§ 55. Obiekty usług turystyki przed ich udostępnieniem do eksploatacji powinny zostać uzbrojone przynajmniej w wodociąg i kanalizację sanitarną.

§ 56. Wszelka działalność turystyczna i wypoczynkowa musi być podporządkowana zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i historyczno-kulturowego.

§ 57. Obiekty kubaturowe związane z turystyką mogą być lokalizowane w ściśle określonych obszarach oznaczonych symbolem UT; na pozostałych terenach gminy preferowana jest turystyka krajoznawcza oraz eko- i agroturystyka.

§ 58. W zalecanym do opracowania programie rozwoju wypoczynku i turystyki gminy należy rozwinąć:

- 1/ koncepcję turystyki alternatywnej: agro- i ekoturystyki;
- 2/ koncepcję szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej.

## Rozdział 19

### Mieszkalnictwo

§ 59. Przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowej głównie o znaczeniu lokalnym, z tym, że zaleca się również podjęcie działań na rzecz wypromowania gminy jako atrakcyjnego miejsca lokowania „drugiego domu” dla mieszkańców Piły, Poznania.

§ 60. Rozwój mieszkalnictwa na potrzeby miejscowe polegać będzie na modernizacji i wymianie starszych zasobów oraz wprowadzaniu zabudowy uzupełniającej w przestrzeni zurbanizowanej wsi.

§ 61. Wprowadza się nowe tereny rozwoju mieszkalnictwa, oznaczone na rysunku symbolem M, w formie mieszanej zabudowy wiejskiej, z możliwością lokalizowania na nich usług zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, zakładów drobnej działalności gospodarczej oraz zabudowy siedliskowej.

§ 62. Budownictwo mieszkaniowe może rozwijać się zarówno w systemie indywidualnym jak i zorganizowanym (deweloperskim).

§ 63. Równoległe z realizacją zabudowy mieszkaniowej należy przygotować kompleksowy program obsługi ludności, szczególnie w zakresie usług oświaty, kultury, zdrowia, sportu i opieki społecznej.

## Rozdział 20

### Produkcja rolna i leśnictwo

§ 64. Szczególnej ochronie podlega rolnicza przestrzeń produkcyjna charakteryzująca się glebami o wyższych klasach bonitacyjnych (kl. II i III).

§ 65. Na terenach gruntów rolnych należy zahamować procesy degradacyjne gleb stosując ekologiczne metody ich uprawy.

§ 66. Propagować należy produkcję ekologicznej żywności.

§ 67. Gospodarka rybacka powinna się rozwijać na bazie istniejących stawów rybnych oraz nowych, zakładanych zgodnie z predyspozycjami terenu i uwarunkowaniami fizjograficznymi.

§ 68. W gospodarce leśnej dążyć należy do:

- 1/ maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu;
- 2/ ograniczania zrębów zupełnych;
- 3/ stałego utrzymywania terenów w stanie zadrzewionym.

§ 69. Należy dążyć do zalesiania lub zadrzewiania gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz) z wprowadzaniem wielogatunkowego drzewostanu.

§ 70. Studium uwzględnia ustalenia planów urządzenia lasu dotyczące granic ich powierzchni (w tym lasów ochronnych) oraz zasad gospodarki leśnej.

## Część 6: Zasady gospodarowania w przestrzeni

### Rozdział 21

#### Układ komunikacji

§ 71. Układ komunikacyjny gminy Złotów tworzą:

- 1/ drogi wojewódzkie nr 188 i 189, oznaczona na rysunku Studium symbolem DW;
- 2/ drogi powiatowe, oznaczone na rysunku Studium symbolem DP;
- 3/ drogi gminne;
- 4/ linia kolejowa.

§ 72. Rozwój układu komunikacyjnego gminy Złotów polegać będzie na:

- 1/ modernizacji dróg wojewódzkich nr 188 i 189 o wykonanie nowych odcinków korygujących łuki drogowe w miejscowości Błękwit, na odcinku Nowiny - Górzna oraz Złotów - Śmiardowo Złotowskie;
- 2/ wykonaniu nowej drogi łączącej drogę wojewódzką nr 188 w miejscowości Klukowo z drogą wojewódzką nr 189 w Złotowie,
- 3/ modernizacji nawierzchni dróg gminnych;
- 4/ wyposażeniu tras dróg powiatowych przechodzących przez miejscowości, zwłaszcza na odcinkach o zwartej zabudowie, w chodniki, a dla ruchu autobusowego w zatoki przystankowe.

§ 73. Zaleca się utrzymanie dobrego stanu układu drogowego gminy poprzez bieżącą konserwację i naprawę dróg.

§ 74. Wskazane jest podjęcie współpracy z władzami gmin sąsiednich celem wyznaczenia tras:

- 1/ drogowych do transportu środków i materiałów niebezpiecznych, zapewniających wzajemne powiązania szczególnie z terenami nie zabudowanymi;
- 2/ rowerowych, zapewniających wzajemne powiązania szczególnie z terenami turystycznymi.

§ 75. Dostępność do dróg ponadlokalnych powinna być ograniczona odpowiednio do klasy drogi.

§ 76. Transport publiczny realizowany będzie w oparciu o komunikację autobusową.

### Rozdział 22

#### Infrastruktura techniczna

§ 77. Wskazuje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:

- 1/ oczyszczania i neutralizacji ścieków, oznaczone na rysunku Studium symbolem NO;
- 2/ ujęć wody i urządzeń wodociagowych – WZ;
- 3/ stacji transformatorowych.

§ 78. Zaleca się wyposażenie terenów przeznaczonych na cele zabudowy w podstawowe, powiązane z istniejącym systemem gminnym i ponad gminnym, sieci infrastruktury technicznej, a mianowicie:

- 1/ kanalizację sanitarną;
- 2/ wodociągi;
- 3/ sieć energetyczną.

§ 79. Podstawę realizacji sieci uzbrojenia technicznego stanowią będą branżowe projekty budowlane.

§ 80. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na terenach przeznaczonych w Studium na te cele, w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach zieleni, na terenach gospodarki leśnej, na terenach przeznaczonych na cele zabudowy oraz na gruntach rolnych klas VI i V, a także klasy IV, jeżeli wielkość wydzielonej działki nie jest większa niż 0,5 ha.;

2. Tereny niepubliczne, na których przebieg sieci lub lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej ograniczyłyby prawo własności, winny być wykupione przez dysponenta sieci lub pozostawione dotychczasowym użytkownikom gruntów pod warunkiem prawnego uregulowania zasad ich eksploatacji i dostępu do obiektów.

§ 81. Przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej na terenach już zabudowanych oraz nowo inwestowanych.

§ 82. Każdy z zakładów, który będzie produkował ścieki o parametrach innych niż bytowo-gospodarcze, powinien posiadać własną podczyszczalnię ścieków.

§ 83. Odprowadzanie wód deszczowych z dachów budynków mieszkalnych i zagrodowych na terenach zabudowy wiejskiej i ekstensywnej odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu oraz pobliskich cieków.

§ 84. Obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny składowe, z których spływ wód deszczowych stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego muszą oczyszczać ścieki deszczowe we własnym zakresie.

§ 85. W każdym przypadku odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych lub gruntu musi być przeprowadzone zgodnie z przepisami.

§ 86. Tereny przeznaczane do zorganizowanej (developerskiej) zabudowy mieszkaniowej powinny posiadać sieć wodociągową i kanalizacyjną, jako warunek przystąpienia do realizacji obiektów.

§ 87. Zakłada się:

- 1/ usprawnienie dotychczas działającego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez budowę odcinków sieci łączącej poszczególne wodociągi grupowe między sobą, co utworzy w gminie zamknięty pierścień;
- 2/ modernizację i bieżące remonty sieci i urządzeń wodociągowych;
- 3/ budowę sieci wodociągowej na terenach nowo zagospodarowywanych w nawiązaniu do istniejącej.

§ 88. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez modernizację, wymianę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz poprzez budowę nowych stacji transformatorowych.

2. Miejsce i ilość stacji dla poszczególnych obszarów oraz sposoby ich zasilania określą plany zagospodarowania przestrzennego obszarów zagospodarowywanych.

3. Zasilanie obiektów o dużym poborze mocy (powyżej 300 kW) nastąpi poprzez stacje transformatorowe „konsumentowe” zlokalizowane w ramach działki budowlanej inwestora.

4. W celu skrócenia przebiegów linii zasilających, zaleca się rozparzenie możliwości budowy lokalnego Głównego Punktu Zasilania gminy w energię elektryczną.

§ 89. Zaleca się wykorzystywanie do celów grzewczych paliw ekologicznych takich jak gaz, oleje opałowe, energia elektryczna lub inne spełniające wymogi ochrony środowiska.

§ 90. 1. Źródłem zaopatrzenia w gaz w dalszej perspektywie, będzie rozbudowa gazociągu średniego ciśnienia zasilająca gminę za pomocą odgałęzień;

2. Wykorzystanie gazu do celów technologicznych będzie wymagać dodatkowych uzgodnień z jego dysponentem.

§ 91. Przyjęty program gospodarki odpadami należy poszerzyć o zorganizowany odbiór odpadów.

§ 92. Należy propagować ideę segregowania odpadów.

§ 93. Potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej powinny być na bieżąco zaspokajane poprzez jej rozbudowę w miarę zabudowy nowych terenów.

## Rozdział 23

### Zasady zagospodarowywania terenów i warunki kształtowania zabudowy

§ 94. W obszarze działek budowlanych na cele zieleni należy przeznaczyć następującą część powierzchni działki wyrażonej w jej procencie:

- 1/ na terenach o funkcji mieszkaniowej M i M/U – 50%;
- 2/ na terenach o funkcji rolniczej oraz usług turystyki UT – 40%;
- 3/ na terenach o funkcji gospodarczej P – 30%;
- 4/ na terenach zabudowy letniskowej ZR – 60%.

§ 95. Zabudowie podlegać może następująca część powierzchni działki:

- 1/ 50% powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych na cele usług turystyki UT, na cele działalności gospodarczej P i w zabudowie rolniczej;
- 2/ 40% powierzchni działki na terenach o funkcji mieszkaniowej M;
- 3/ 30% powierzchni działki na terenach o funkcji zabudowy letniskowej ZR.

§ 96. Nowe i modernizowane budynki na terenie gminy powinny być harmonijnie wkomponowane zarówno w krajobraz przyrodniczy jak i architektoniczno-urbanistyczny. Należy zatem dostosować do lokalnych, historycznych i harmonijnych przestrzennie tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań:

- 1/ układów przestrzennych zabudowy działki siedliskowej,
- 2/ linii i zasad podziałów geodezyjnych,
- 3/ linii zabudowy (nieprzekraczalnych i obowiązujących),
- 4/ kubatury i formy architektonicznej,
- 5/ dachów, nachylenia połaci dachowych, układu kalenic oraz pokrycia dachów.

§ 97. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i jej towarzyszących w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 9,0 m z możliwością rozważenia i przyjęcia innej tylko w uzasadnionych indywidualnych przypadkach.

§ 98. Zaleca się sytuowanie na terenach zabudowy, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej P, budynków z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia jednakowym dla każdej z połaci (30°-45°), z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce.

§ 99. Zaleca się w miejscowych planach wprowadzać zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 100. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy sytuować w odległościach:

- 1/ od dróg – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2/ od pomników przyrody – 15 m;
- 3/ od brzegów jezior i cieków wodnych – 50 m;
- 4/ od rowów melioracyjnych – 5 m,
- 5/ min. 2,0 m dla ogrodzeń od brzegów jezior i cieków wodnych.

§ 101. Zaleca się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1/ na terenach o funkcji mieszkaniowej mieszanej M – na działkach wyłącznie mieszkaniowych, w przypadku wydzielania działek w liczbie większej niż trzy:
  - a/ w zabudowie wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>, zalecana - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b/ w zabudowie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - c/ w zabudowie szeregowej – 200 m<sup>2</sup>;
- 2/ na terenach o funkcji mieszkaniowej mieszanej M/U, na działkach z działalnością gospodarczą (usługową) – 1 000 m<sup>2</sup>;

- 3/ na działkach o funkcji mieszkaniowej z działalnością gospodarczą M/P – 1 200 m<sup>2</sup>;  
4/ na terenach o funkcji działalności gospodarczej P – 2 000 m<sup>2</sup>.

#### Rozdział 24

### **Tereny budownictwa zorganizowanego**

**§ 102.** 1. Budownictwo zorganizowane można rozwijać na wszystkich zwartych obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Wielkości działek, na których będzie realizowane budownictwo wymienione w pkt. 1 zostaną ustalone na drodze indywidualnych uzgodnień z władzami gminy.

#### Rozdział 25

### **Tereny wymagające opracowań planistycznych**

**§ 103.** 1. Opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają:

- 1/ obowiązkowo - orientacyjny obszar przeznaczony pod projektowaną drogę łączącą dwie drogi wojewódzkie nr 188 i 189 (Klukowo – Złotów),
- 2/ nowe tereny budownictwa mieszkaniowego,
- 3/ tereny rozwoju działalności gospodarczej, usług turystyki i wypoczynku oraz zabudowy letniskowej,
- 4/ tereny przeznaczone na cele realizacji zadań publicznych,
- 5/ tereny, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów szczególnych, a w tym te, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Postuluje się o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów w jej granicach administracyjnych lub kolejno dla poszczególnych obszarów zurbanizowanych wsi, w tym dla wyodrębnionych obszarów w Błękwicie, Buntowie, Dzierżążenku, Górznej, Kleszczynie, Międzybłociu, Zalesiu, przy czym kolejność opracowań powinna odpowiadać intensywności rozwoju.