

**UCHWAŁA NR XXIV.243.2026**  
**RADY GMINY ŻŁOTÓW**  
**z dnia 26 lutego 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rejonie miejscowości Kamień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1846, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłotów w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rejonie miejscowości Kamień, zwany dalej planem.

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji**

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

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, podzielony na arkusze nr 1-7;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żłotów, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żłotów;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żłotów o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żłotów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

- 1) ciągach komunikacyjnych – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów, rowerów lub ruchu pieszych, w tym pełniących funkcję m.in. dojazdu lub dojścia do terenów upraw rolnych o szerokości równej lub mniejszej niż 5 m, przy czym warunek ten nie dotyczy części tych dróg na łukach i skrzyżowaniach;
- 2) elektrolizerach – należy przez to rozumieć urządzenia służące do produkcji wodoru (paliwa gazowego), zasilane energią elektryczną, pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, takich jak elektrownie wiatrowe/fotowoltaiczne;
- 3) Głównym Punkcie Odbioru GPO – należy przez to rozumieć stację abonencką wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania obiektu, wyposażoną w transformatory umożliwiające konwersję napięcia, do której podziemnymi kablami wysokiego (zwanymi dalej WN) lub średniego napięcia (zwanymi dalej SN) doprowadzana jest energia elektryczna wytwarzana przez poszczególne elektrownie wiatrowe, słoneczne i elektrolizery;

- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną, melioracyjną oraz inne podobne, a także magazyny energii i elektrolizery;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów zaliczanych do kubatury budynków lub obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego; w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych linia ta wyznacza linię zabudowy dla obrysu podstawy wieży konstrukcji nośnej i fundamentu, nie dotyczy elementu wirnika elektrowni wiatrowej, którego położenie regulują przepisy odrębne w zakresie Prawa budowlanego;
  - 6) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich (dalej w planie oznaczonych WN), średnich (dalej w planie oznaczonych SN) i niskich (dalej w planie oznaczonych nn) napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
  - 7) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji;
  - 8) udziale powierzchni zabudowy – należy rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu art. 2 pkt 35 lit. a przywołanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w zakresie lokalizacji elektrowni słonecznych do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni pod panelami, która stanowi powierzchnię biologicznie czynną;
  - 9) WKZ – należy przez to rozumieć właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, poprzedzony numerem 1;
- 2) tereny produkcji energii:
  - a) elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **PEW**, poprzedzone numerami od 1 do 7,
  - b) elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PEF**, poprzedzone numerami od 1 do 11;
- 3) tereny elektrowni wiatrowych lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **PEW-RN**, poprzedzone numerami od 1 do 9;
- 4) tereny elektrowni wiatrowych lub komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PEW-KR**, poprzedzone numerami od 1 do 7;

- 5) teren górnictwa i wydobywania, oznaczony na rysunku symbolem **G**, poprzedzony numerem 1;
  - 6) tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **KDD**, poprzedzone numerami od 1 do 3;
  - 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**, poprzedzone numerami od 1 do 13;
  - 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **IE**, poprzedzone numerami od 1 do 2;
  - 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **RN**, poprzedzone numerami od 1 do 23;
  - 10) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZP**, poprzedzone numerami od 1 do 3;
  - 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**, poprzedzony numerem 1.
  - 12) tereny lasów, oznaczone symbolami **L**, poprzedzone numerami od 1 do 6.
2. Wymienione powyżej tereny funkcjonalne, w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) opisowo – jako np. „tereny elektrowni wiatrowych”, albo
  - 2) z zastosowaniem symbolu literowego:
    - a) całej grupy terenów – jako np. „tereny PEW” lub
    - b) pojedynczego terenu – jako np. „teren IPEW”.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania planu miejscowego;
  - 2) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu a nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.
5. Na obszarze planu nie występują:
- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych;
  - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
  - 4) tereny zamknięte;
  - 5) obszary przestrzeni publicznych.
6. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą istniejących podziałów na działki, wydziałów geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siecią infrastrukturą techniczną oraz ciągów komunikacyjnych, a także wydziałów stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

#### §4.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych przy uwzględnieniu linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy oraz części budowlanej elektrowni wiatrowej w części działki, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

- 3) możliwość przekroczenia przez rzut poziomy łopat wirnika granic terenów PEW, z zastrzeżeniem poszanowania praw osób trzecich, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 4) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny winny być o ujednocionej kolorystyce, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy, bez refleksów świetlnych;
  - 5) obowiązuje oznakowanie przeszkodowe elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
2. Do czasu zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, na terenach objętych planem, dopuszcza się:
- 1) utrzymanie tymczasowego użytkowania terenów funkcjonalnych, w tym rozbudowę, przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków i budowli z zastrzeżeniem, że obowiązuje zakaz dalszego przekraczania ustalonych parametrów;
  - 2) realizację tymczasowych obiektów budowlanych trwale niezwiązanych z gruntem pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów będących zapleczem budowy dla realizowanych inwestycji.

### **Rozdział 3**

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

- §5.1. Ustala się ochronę zlokalizowanych na obszarze planu i oznaczonych graficznie na rysunku planu stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
2. W przypadku realizacji robót ziemnych na działkach, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
  3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, w przypadku odkrycia przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 4**

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

- §6.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - a) obiektów infrastruktury technicznej,
    - b) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej,
    - c) inwestycji wynikających z ustaleń niniejszego planu;
  - 2) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
    - a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami, w tym wodami okresowo występujących rowów i oczek wodnych,
    - b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;
  - 3) zachowanie, odtworzenie lub odbudowę cieków i zbiorników wodnych;
  - 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

- 5) możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w odległości nie mniejszej niż 200,0 m od budowli stanowiących konstrukcje nośne siłowni wiatrowych;
- 6) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:
  - a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie wiatrowe i obsługujące je place montażowe w kierunku rolnym,
  - b) przywrócenie terenu do stanu, umożliwiającą prowadzenie prac rolniczych.
2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:
  - 1) zakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód;
  - 2) zakaz wprowadzania na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w ich sąsiedztwie funkcji związanej z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem rolniczego wykorzystania odpadów;
  - 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obowiązuje nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych i hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze planu zlokalizowany jest teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne.
6. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu w całości zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 126 Zbiornik Szczecinek. Obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących wytworzyć zanieczyszczenia, które mogą do niego przeniknąć i obniżyć jakość wód zgromadzonych w tym zbiorniku.
7. Obszar objęty planem położony jest częściowo w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy, w zasięgu którego obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.
8. Na obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża surowców naturalnych – torfy, pn. Kamień. Granice złóż oznaczono w rysunku.
9. Dla udokumentowanych złóż surowców, o których mowa w ust. 8 obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem innym niż eksploatacja na warunkach określonych w koncesji.
10. W granicach opracowania planu znajduje się teren górniczy, oznaczony na rysunku planu.
11. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 10 obowiązują warunki zagospodarowania, określone w koncesji.
12. Minimalna odległość elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wynosi 700 m.

## **Rozdział 5**

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

- §7.1. Ustala się strefę ograniczeń wynikających z sąsiedztwa elektrowni wiatrowych, wyznaczoną w odległości 700 m od elektrowni wiatrowych. W strefie tej obowiązują przepisy odrębne.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, teletechnicznych i gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku kolizji planowanych inwestycji z ww. liniami, kolizje te należy usunąć w uzgodnieniu z gestorem sieci.
4. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (220 kV) i średniego napięcia (SN), oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nn-0,4 kV i stacje elektroenergetyczne SN/nn.
5. Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy zapewnić zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - 1) 10,0 m od osi linii nn-0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
  - 2) 12,5 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
  - 3) 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
  - 4) 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego.
6. W odległościach mniejszych niż określone w ust. 5, przy dowolnym stanie pracy elektrowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej nadziemny element – w szczególności łopata wirnika elektrowni wiatrowej.
7. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - 1) dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
  - 2) dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
  - 3) dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii (w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równoległe obok siebie, pas technologiczny liczy się 0,7m dla SN od osi skrajnej linii);
  - 4) dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii (w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równoległe obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 m dla WN od osi skrajnej linii).
8. Wzdłuż napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:
  - 1) 50 m (po 25 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii NN-220 kV;
  - 2) 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach) dla projektowanej linii NN 2x400 kV.
9. Wzdłuż przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:
  - 1) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii SN;
  - 2) 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii nn-0,4 kV;
  - 3) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.
10. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 8 i 9, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej przekraczającej 3,0 m;
  - 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
  - 4) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.
11. Dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość elektrowni wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej

- skrajnego elementu elektrowni (krańców łopat) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła ( $5xd$ ) zataczanego przez łopaty elektrowni wiatrowej.
12. Dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość elektrowni wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu elektrowni (krańców łopat) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła ( $3xd$ ) zataczanego przez łopaty elektrowni wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przeseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwodgromową.
  13. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 relacji Ujście – Szczecinek (rok budowy 1995). Zagospodarowanie terenów położonych w maksymalnym zasięgu stref kontrolowanych ww. gazociągu, oznaczonego na rysunku planu, wymaga zachowania przypisanych konkretnym rodzajom inwestycji i form zagospodarowania terenu stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  14. Dla danego typu gazociągu odległość od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5 m (i 3 m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10 m od osi gazociągów do wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej. Odległość od elektrowni wiatrowych, mierzona pomiędzy osią gazociągu, a skrajnym obrysem fundamentu elektrowni, nie może być mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej gazociągu, przy czym nie mniej niż 10,0 m.
  15. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
  16. Tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PEW**, dopuszczają łączne usytuowanie do 7 sztuk elektrowni wiatrowych.

## **Rozdział 6**

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

- §8.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
  - 3) dopuszcza się przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
  - 4) dopuszcza się realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszego planu;
  - 5) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, obowiązuje zmiana przebiegu istniejących sieci, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 6) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń dla terenów funkcjonalnych;

- 8) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na warunkach i zasadach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
    - 2) budowa nowej oraz przebudowa, rozbudowa, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastosowaniem:
      - a) linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
      - b) stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym;
    - 3) przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, modernizację i rozbiórkę istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220 kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo z możliwością budowy nowych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
    - 4) realizacja nowej przesyłowej linii elektroenergetycznej NN 2x400 kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
    - 5) sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych i słonecznych oraz elektrolizera projektować jako nadziemne lub podziemne;
    - 6) projektowane elektrownie wiatrowe i słoneczne oraz elektrolizer połączyć kablowymi liniami elektroenergetycznymi WN lub SN ze stacją elektroenergetyczną WN/SN – Główny Punkt Odbioru, zwaną dalej stacją WN/SN GPO, zlokalizowaną na obszarze planu na terenach **IE** lub poza obszarem planu;
    - 7) możliwość ułożenia sieci elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz kabli sterowania i automatyki w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz na terenach rolnych;
    - 8) możliwość budowy innych podziemnych i naziemnych urządzeń elektroenergetycznych oraz magazynów energii na terenach **IE**, **PEW** i **PEF**, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
  3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
    - 1) z sieci wodociągowej;
    - 2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć wody – studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.
  4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
    - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;
    - 3) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
  5. Ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej.
  6. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.



7. W zakresie urządzeń melioracji nakazuje się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz zachowanie 3-metrowego pasa technologicznego wzdłuż otwartych urządzeń na potrzeby wykonania mechanicznej konserwacji cieków.
8. Zaopatrzenie w ciepło:
  - 1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych alternatywnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz – możliwość realizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych sieci gazowej.
10. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
  - 1) zapewnienie dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci;
  - 3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci abonenckich jako sieci kablowe lub sieć radiową;
  - 4) możliwość przełożenia urządzeń i sieci teletechnicznych w przypadku kolizji z inwestycją, wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu.
11. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej, związanych z elektrowniami wiatrowymi, słonecznymi i elektrolizerem oraz nie związanych z elektrowniami wiatrowymi, słonecznymi i elektrolizerem, o ile nie spowoduje to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
12. Nakaz montażu przeszkodowego oznakowania oraz dokonanie właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. odpowiednim służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m npt. – odpowiednim służbom lotnictwa cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Komunikacja**

- §9.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu terenów komunikacji drogowej publicznej **KDL i KDD** oraz istniejących i projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** i ciągów komunikacyjnych;
  - 2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
  - 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 4) możliwość budowy nowych oraz przebudowy i modernizacji istniejących zjazdów z dróg publicznych celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów elektrowni wiatrowych, słonecznych, magazynów energii oraz elektrolizera i Głównego Punktu Odbioru;
  - 5) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich przebudowy i wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze elektrowni wiatrowych, słonecznych, magazynów energii oraz elektrolizera i Głównego Punktu Odbioru wraz z infrastrukturą techniczną;
  - 6) możliwość realizacji nowych dróg polnych;

- 7) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych w granicach terenów **RN** o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 5 m; szerokość ta nie dotyczy poszerzeń pasa drogowego na skrzyżowaniach i łukach oraz tymczasowych poszerzeń w ramach realizacji inwestycji;
- 8) obsługa komunikacyjna projektowanych elektrowni wiatrowych za pomocą terenów komunikacji drogowej publicznej **KDL i KDD** oraz istniejących i projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR i PEW-KR** oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 9) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przy czym lokalizacja ww. infrastruktury w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenu **US** – 2 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - b) dla terenów **PEW, PEF** – 1 miejsce w ramach wyznaczonego placu manewrowego,
  - c) dla terenu **G** – 1 miejsce na 3 zatrudnionych pracowników;
  - d) dla terenów **RZP** – 2 miejsca na 5 zatrudnionych pracowników,
  - e) dla terenów **IE** – 1 miejsce,
  - f) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc do parkowania;
- 11) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe**

§10.1. Na terenie **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zachowanie istniejącego boiska sportowego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i odbudowy;
- 3) realizację:
  - a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
  - b) budowli oraz urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, zaplecza boisk sportowych;
- 4) możliwość realizacji:
  - a) budynków socjalno-technicznych,
  - b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe,
  - c) wiat i altan;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość:
    - budynków usługowych do 12 m,
    - budowli i urządzeń sportowych do 15 m,
    - budynków socjalno-technicznych i budynków gospodarczych do 9 m,

- wiat i altan do 4 m,
- b) dachy:
  - budynków usługowych, socjalno-technicznych i gospodarczych: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
  - wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
- c) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych;
- 7) budowę niebędących budynkami obiektów służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, o wysokości do 30 m;
- 8) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów zabaw, siłowni zewnętrznych itp. obiektów;
- 9) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 3 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.
- 2. Na terenie funkcjonalnym **1US** dopuszcza się:
  - 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
    - b) wysokość obiektów do 8 m,
    - c) dachy wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 6 lit. b, przy czym wysokość do 5 m;
  - 2) budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej albo z elementów betonowych.

§11.1. Na terenach **PEW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) lokalizację jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdym z terenów funkcjonalnych, o następujących parametrach:
  - a) wysokość całkowita elektrowni wiatrowej, mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu tej elektrowni przy maksymalnym wzniesieniu łopaty wirnika:
    - do 250 m na terenach **1PEW – 6PEW**,
    - do 225 m na terenie **7PEW**,
  - b) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami:
    - 180 m na terenach **1PEW – 6PEW**,
    - 150 m na terenie **7PEW**;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,9,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 90 %;
- 4) dopuszcza się lokalizację następujących obiektów związanych z funkcją terenu:
  - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 200 m oraz innych urządzeń pomiarowych,

- b) kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym kabli sterowania i automatyki,
  - c) kontenerowych obiektów towarzyszących o następujących parametrach:
    - wysokość do 8 m,
    - dach dowolny,
  - d) urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: transformatory, rozdzielnie, magazyny energii i inne elementy oraz obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej o wysokości do 12 m,
  - e) masztów odgromowych o wysokości do 35 m,
  - f) ciągów komunikacyjnych służących obsłudze wież elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także gruntów rolnych,
  - g) utwardzonych miejsc postojowych, placów manewrowych i montażowo-dźwigowych, w tym placów tymczasowych, służących realizacji i obsłudze elektrowni wiatrowych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) możliwość pozostawienia pozostałego terenu nie wykorzystanego zgodnie z ustaloną funkcją w użytkowaniu rolniczym;
  - 7) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu – 30,0 m,
    - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
  - 8) nakaz wyposażenia budowli w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych po liniach rozgraniczających terenów **PEW** lub po granicy fizycznie wykonanych obiektów.

§12.1. Na terenach **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny elektrowni słonecznych;
- 2) realizację i montaż:
  - a) obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego, w szczególności paneli fotowoltaicznych oraz towarzyszącej infrastruktury (stacje transformatorowo-rozdzielcze, złącza, inwertery, falowniki itp., pomieszczenia obsługi), magazyny energii,
  - b) placów manewrowych, miejsc postojowych oraz dróg montażowych i eksploatacyjnych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją terenu;
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów związanych z obsługą terenu,
  - b) obiektów liniowych i punktowych, np. masztów, słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych oraz odgromników o wysokości od 0 do 12 m,
  - c) masztów odgromowych o wysokości do 35 m;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna do 0,5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %,
- 5) realizację obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a) oraz w pkt 4 lit. a) jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) wysokość do 8 m,
  - b) dachy dowolne;

- 6) wysokość obiektów służących do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego o wysokości do 6 m;
  - 7) zagospodarowanie terenu zielenią niską;
  - 8) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
    - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 120°;
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakaz zapewnienia nie mniej niż 20 cm prześwitu pod ogrodzeniem, z zakazem realizacji podmurówki w tym ogrodzeniu, w celu umożliwienia przemieszczania się zwierząt drobnej fauny podczas gradzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne.

§13. Na terenie **PEW-KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zakaz lokalizowania części budowlanych elektrowni wiatrowych;
- 3) możliwość okresowego przemieszczania elementów technicznych elektrowni wiatrowej, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tj. łopat wirnika;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym.

§14.1. Na terenach **PEW-RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny elektrowni wiatrowych lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 2) zakaz lokalizowania części budowlanych elektrowni wiatrowych;
  - 3) dopuszcza się okresowe przemieszczenie elementów technicznych elektrowni wiatrowej, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tj. łopat wirnika; takie wykorzystanie przestrzeni powietrznej nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze lub nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 5 m, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do pól i łąk;
  - 5) możliwość lokalizacji:
    - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 200 m,
    - b) nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej, w tym związanej z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
  - 6) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
  - 7) ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z możliwością ich przebudowy, odbudowy lub likwidacji w oparciu o zgody wodnoprawne i przepisy odrębne.
2. Zgodnie z rysunkiem planu na terenach funkcjonalnych występują stanowiska archeologiczne, w obrębie których obowiązują ustalenia § 6 niniejszego planu

§15.1. Na terenie **G**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren górnictwa i wydobywania;

- 2) zagospodarowanie terenu w formie kopalni – zakładu wydobywczego, prowadzącego eksploatację udokumentowanych złóż, o których mowa w § 6 ust. 8 niniejszego planu;
  - 3) realizację:
    - a) urządzeń technologicznych związanych z eksploatacją kopalin ze złóż,
    - b) wewnętrznych dróg technologicznych i placów w ramach kopalni prowadzącej eksploatację powierzchniową,
    - c) budynków gospodarczych i budowli wynikających z potrzeb działalności górniczej;
  - 4) możliwość realizacji wiat;
  - 5) możliwość składowania nadkładu złoża na zwałowiskach usytuowanych w ramach terenu funkcjonalnego;
  - 6) zakaz składowania odpadów innych niż wydobywcze;
  - 7) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna do 0,1,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 %,
    - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10 %;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków gospodarczych do 10 m,
    - b) wysokość budowli do 30 m,
    - c) wysokość wiat do 8 m,
    - d) dachy budynków gospodarczych oraz wiat dowolne;
  - 9) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia – 3 000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
    - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 120°.
2. Eksploatację złóż, o których mowa w § 6 ust. 8 niniejszego planu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w uzyskanej koncesji.
3. W zakresie mas ziemnych i skalnych powstających w wyniku eksploatacji kopalin ustala się ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w wydanej koncesji i przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja terenu, zgodnie z kierunkiem określonym w koncesji.

§16. Na terenach **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi publiczne o minimalnych parametrach drogi dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
- 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 5) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich przebudowy, w tym poszerzenia;
- 6) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych.

§17. Na terenach **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym.

§18.1. Na terenie **IIE** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
  - 2) lokalizację Głównego Punktu Odbioru w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
  - 3) możliwość realizacji magazynów energii, w tym w formie kontenerowej;
  - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,9,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %,
    - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 90%;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dach dowolny,
    - b) szerokość elewacji frontowej do 30 m,
    - c) wysokość budynku do 8 m.
2. Na terenie **2IE** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
  - 2) lokalizację elektrolizera w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
  - 3) realizację i montaż:
    - a) obiektów i instalacji służących produkcji wodoru z wykorzystaniem energii odnawialnej, pochodzącej z elektrowni wiatrowych i słonecznych, w szczególności budynków, kontenerów, magazynów energii oraz towarzyszącej infrastruktury (stacje transformatorowo-rozdzielcze, zbiorniki wodoru, stacje uzdatniania wody, zespoły sprężarkowe, magazyny wodoru, złącza, instalacje załadunku wodoru, rozdzielnie i sterownie, hydrociągi, estakady rur, pomieszczenia obsługi i itp.),
    - b) placów manewrowych, miejsc postojowych oraz dróg montażowych i eksploatacyjnych,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją terenu;
  - 4) dopuszcza się realizację:
    - a) obiektów związanych z obsługą terenu – budynek portierni,
    - b) obiektów liniowych i punktowych, np. masztów, słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych oraz odgromników o wysokości od 0 do 12 m,
    - c) masztów odgromowych o wysokości do 35 m;
  - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna do 0,9,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %,
    - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90 %,
  - 6) realizację obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a) oraz w pkt 4 lit. a) jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) wysokość do 8 m,
    - b) dachy dowolne.
3. Na terenach funkcjonalnych **IE** dopuszcza się lokalizację:
- 1) masztów pomiarowych do badania prędkości i kierunku wiatru o wysokości do 200 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu masztu wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami;
  - 2) masztów odgromowych o wysokości do 35 m.
4. Na terenach **IE** ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 120°.

§19.1. Na terenach **RN** ustala się:

- 2) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 3) zachowanie istniejących dróg polnych, stanowiących dojazd do upraw polowych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 5 m, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do pól i łąk;
  - 5) możliwość lokalizacji:
    - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 200 m,
    - b) nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej, w tym związanej z eksploatacją elektrowni wiatrowych i słonecznych;
  - 6) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
  - 7) ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z możliwością ich przebudowy, odbudowy lub likwidacji w oparciu o zgody wodnoprawne i przepisy odrębne.
2. Zgodnie z rysunkiem planu na terenach funkcjonalnych występują stanowiska archeologiczne i zespoły stanowisk archeologicznych, w obrębie których obowiązują ustalenia § 6 niniejszego planu.

§20.1. Na terenach **RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
  - 2) zachowanie istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych;
  - 3) zachowanie istniejących i realizację nowych: budowli rolniczych i urządzeń technicznych, ujęć wody i związanych z nimi urządzeń wodociągowych, dojazdów i placów oraz miejsc magazynowania odpadów, tworzących zorganizowaną całość gospodarczą, związanych z funkcją terenu;
  - 4) możliwość realizacji wiat, związanych z funkcją terenu;
  - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,7,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %,
    - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych do 12 m npt.,
    - b) wysokość wiat do 6 m,
    - c) wysokość budowli do 20 m,
    - d) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się realizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych i słonecznych, przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych.

§21. Na terenie **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem budowli służących:
  - a) poprawie retencji wód,



- b) regulacji stosunków wodnych,
- c) zachowaniu istniejącego i przywróceniu właściwego przebiegu cieków wodnych i ich przepływów,
- d) ochronie przyrody i środowiska,
- e) realizacji linii uzbrojenia technicznego z zachowaniem ustaleń przypisanych w lit. c) w niniejszym punkcie,
- f) realizacji przejazdów.

§22.1. Na terenach **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
  - 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 3) zakaz zabudowy budynkami;
  - 4) zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz planem urządzenia lasu.
2. Dla terenów funkcjonalnych **L**, ustala się zachowanie i sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających ustalenia innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

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

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

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

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr XXIV.243.2026**  
**Rady Gminy Złotów**  
**z dnia 26 lutego r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rejonie miejscowości Kamień**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1846, z 2026 r. poz. 24), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na złożony wniosek ws. umożliwienia lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych na terenach rolniczych, położonych w rejonie miejscowości Kamień w gminie Złotów.

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Złotów, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z przepisami odrębnymi.

Uchwałą Nr II.14.2024 z dnia 23 maja 2024 r. Rada Gminy Złotów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotów w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rejonie miejscowości Kamień. Plan miejscowy został wywołany w celu wyznaczenia terenów, na których możliwa jest lokalizacja odnawialnych źródeł energii.

Na obszarze planu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) przy opracowaniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy nie ma obowiązku stwierdzania, iż jego ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym, odstąpiono od analizowania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Nr XLIII.389.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 31.03.2022 r.

Przez obszar objęty planem przebiegają dwie drogi publiczne (powiatowe i gminne), co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez obszar planu przebiega także napowietrzna sieć elektroenergetyczna najwyższego (220 kV) relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo i średniego napięcia oraz gazociąg wysokiego ciśnienia, wprowadzające ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu obszaru planu. Planowana jest ponadto realizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400 kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina.

Sporządzony plan miejscowy zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Jednocześnie pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając jednak już występujące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, a także stan władania gruntami. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa państwa, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zapewnią zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia niniejszego planu. Również potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej zapewniają zapisy dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów rolniczych. Dwufunkcyjne wykorzystanie terenów rolniczych poprzez wprowadzenie na nich odnawialnych źródeł energii nie ograniczy przestrzeni produkcyjnej i możliwości produkcyjnych terenów rolniczych, a wręcz przeciwnie – przyczyni się do wzrostu jej produktywności: rolniczej i ekonomicznej.

Obszar planu posiada pełne zabezpieczenie podstawowej infrastruktury technicznej, a istniejące drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, zorganizowano spotkania otwarte, na etapie projektowania konsultowano jego rozwiązania przestrzenne pod kątem społecznym i ekonomicznym, po uzyskaniu uzgodnień i opinii projekt planu poddano konsultacjom społecznym, zorganizowano w tym czasie spotkania konsultacyjne, aż w końcu zebrano i rozpatrzone uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. Projekt planu sporządzono zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Udział społeczeństwa przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniony był podczas spotkania otwartego przeprowadzonego na początku procedury planistycznej oraz w trakcie konsultacji społecznych, za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku.

Ustalając przeznaczenie terenu wazono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod uwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym, że przeznaczenie terenu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, interes prywatny równoważny był interesowi publicznemu.

Sytuowanie elektrowni wiatrowych i słonecznych oraz elektrolizera, dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający, aby zaprojektować wewnętrzny układ komunikacyjny, obsługujący projektowane inwestycje w odnawialne źródła energii;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów pod nową zabudowę mieszkaniową;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i dróg rowerowych lub pasów rowerowych w pasach dróg publicznych,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – niniejszy plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów zabudowy.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, lokalizacja elektrowni wiatrowych następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Granicami obszaru opracowania planu objęto teren znajdujący się w odległości nie mniejszej niż 700 m od planowanych elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów ww. ustawy.

Niniejszy plan miejscowy określa sposób zagospodarowania terenów w postaci lokalizacji na nich elektrowni wiatrowych (7 sztuk, w całkowitej wysokości do 250 m dla 6 turbin i do 225 m dla 1 turbiny, maksymalnej średnicy wirnika z łopatom odpowiednio do 180 m i 150 m) oraz wyznacza zasięg strefy minimum 700 m od lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się lokalizowanie części budowlanych elektrowni wiatrowych (wieży) w granicach terenów o oznaczeniach PEW. Jednocześnie ustalenia planu umożliwiają sytuowanie elementów technicznych (łopat) na terenach PEW, PEW-RN, PEW-KR. Ustalenia te zostały wprowadzone w celu uczynienia spełnienia warunku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości nie mniejszej niż 700 m od granic obszaru planu oraz terenów umożliwiających realizowanie funkcji mieszkaniowej lub mieszanej z funkcją mieszkaniową. W przestrzeni powietrznej nad powierzchnią gruntu wynikającej z definicji art. 143 Kodeksu cywilnego, dopuszcza się okresowe przemieszczenie elementów elektrowni wiatrowej tj. łopat wirnika, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny znajdujące się pod zasięgiem pracy rotora nie zmieniają swojego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, będą użytkowane w sposób dotychczasowy lub w sposób nadany ustaleniami planu (np. jako droga wewnętrzna).

Podsumowując, ustalenia przedmiotowego planu miejscowego spełniają wymagania przepisów odrębnych w zakresie elektrowni wiatrowych.

Organy samorządu terytorialnego Gminy Złotów nie wykonały czynności, o których mowa w przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostaje to jednak bez wpływu na ustalenia niniejszego planu miejscowego ze względu na przepisy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wiąże się z wydatkami z budżetu gminy na opracowanie planu oraz dochodami w związku ze wzrostem podatków od nieruchomości.

Na początku procedury planistycznej, przed upływem terminu 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, Wójt Gminy Złotów zorganizował spotkania otwarte. Poinformował o tym również Burmistrza Jastrowia i Burmistrza Okonka, będących dla przedmiotowej inwestycji gminami pobliskimi w rozumieniu ww. ustawy. Obaj Burmistrzowie wywiązali się w ustawowym terminie z obowiązków, wynikających z art. 6c ww. ustawy.

Spotkanie w formie spotkania bezpośredniego odbyło się dnia 17.06.2024 r. o godz. 16:00 w Sali Wiejskiej w Kamieniu, natomiast spotkanie prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyło się w trybie online dnia 18.06.2024 r. o godz. 16:00. Podczas spotkań zaprezentowane zostały główne założenia planowanej na terenie gminy Złotów inwestycji w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Złotów uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

W trybie konsultacji społecznych projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania inwestora, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu.

W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy zmieniającej, odstąpiono od analizowania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotów, którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Nr XLIII.389.2022 Rady Gminy Złotów z dnia 31.03.2022 r.

Mając powyższe na uwadze oraz zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie uchwały jest zasadne.