Projekt

z dnia 11 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR …/…/….
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia ..... 2026 r.

z dnia ……..
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 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), Rada Miejska w Gryfinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXXVI/535/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino”,* uchwalonego uchwałą Nr XL/314/2021 Rady Miejskiej w Gryfinie, z dnia 26 sierpnia 2021 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1780 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej, polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;

2) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 100m^2, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;

3) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

4) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

6) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

7) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, wież elektrowni wiatrowych, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowejoraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

   c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDS**;

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynków;

10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

11) **strefie biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, której forma zagospodarowania spełnia definicję powierzchni biologicznie czynnej, w co najmniej 80 % jej powierzchni wyznaczonej w części graficznej planu;

12) **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 6m, obsadzony zwartą zielenią złożoną z gatunków rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;

14) **zieleni średniej -** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40cm do 2 m;

15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) strefa biologicznie czynna;

8) zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

9) granica strefy „K" ochrony krajobrazu;

10) granica strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

11) granica strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **167** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami cyfrowymi i literowymi:

1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **1 U-P**;

2) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1** i **2 UT-US**;

3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1 US-ZP**;

4) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami od **1** do **8 PEW**;

5) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami od **1** do **9 PEF**;

6) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem **1 KDS**;

7) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami **1** i **2 KDZ**;

8) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1** i **2 KDL**;

9) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami od **1** do **4 KDD**;

10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1** do **16 KR**;

11) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony symbolem **1 KP**;

12) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1** i **2 IE**;

13) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **1 IWU**;

14) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem **1 IKP**;

15) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami od **1** do **36 RN**;

16) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami od **1** do **32 RZ**;

17) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1** do **3 RZM**;

18) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **1** i **2 RZP**;

19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od **1** do **6 WS**;

20) tereny lasu, oznaczone symbolami od **1** do **25 L**;

21) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami od **1** do **10 ZN**;

22) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1** i **2 ZP**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolami **UT-US**, **US-ZP**, **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;

6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

7) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;

4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej w części graficznej planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni średniej i wysokiej;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, tj. budynek inwentarski na terenie **1U-P**, oznaczony w części graficznej planu, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku;

3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku, z wyjątkiem zapewnienia dostępności do nich osobom ze szczególnymi potrzebami, dla którego nie obowiązuje linia zabudowy, wyznaczona w części graficznej planu;

4) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 35-06/44, AZP 35-06/45, AZP 35-06/49, AZP 35-06/50, AZP 35-06/52, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się strefę „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 35-06/40, AZP 35-06/41, AZP 35-06/42, AZP 35-06/43, AZP 35-06/46, AZP 35-06/51, AZP 35-06/53, AZP 35-06/55, AZP 35-06/77, AZP 35-06/78, AZP 35-06/79, AZP 35-06/80, AZP 35-06/81, AZP 35-06/82, AZP 35-06/83, AZP 35-06/90, AZP 35-06/91, AZP 35-06/92, AZP 35-06/93, AZP 35-06/94, AZP 35-06/95, AZP 35-06/96, AZP 35-06/97, AZP 35-06/98, AZP 35-06/99, AZP 35-06/101, AZP 35-07/3, AZP 35-07/5, AZP 35-07/6, AZP 35-07/10, AZP 35-07/11, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się strefę WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 i 2, przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, na terenie **2ZP**ustanowiono strefę „K" ochrony krajobrazu, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony układu i jego rozplanowania, w tym granic założenia, układu alejek, kompozycji zieleni i jej składu gatunkowego oraz innych zachowanych elementów;

2) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego starodrzewu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;

3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a takżeteren oznaczony symbolem **1US-ZP**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 70% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenówoznaczonych symbolem **PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenamioznaczonymi symbolami **PEW** oraz **11RN**, **12RN**, **17RN**, **18RN**, **19RN**, **20RN**;

2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;

3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;

5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 8 sztuk.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1IWU** ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną w części graficznej planu, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planemmiejscowym

§ 15. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U-P**, **UT-US**: 3000 m^2,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US-ZP**: 2000 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW**, **PEF**: 2000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, od których wyznacza się strefę ochronną o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 2,5 m (po 1,25 m od osi).

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów objętych obszarem planu zdrogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **1KDS**.

4. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga powiatowa nr 1356Z oraz drogi gminne nr 410032Z i 410035Z.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

6. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 5 służy wyłącznie do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych rowerowych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

9. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsca na 10 zatrudnionych,

d) dla terenów **PEW**, **PEF**: 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych do eksploatacji obiektu budowlanego;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach **ZN** i **ZP**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) zapewnienie wody dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;

2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 19. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 2.

2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą terenu **1KDS**, a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony tej drogi, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na które zezwoli zarządca drogi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenie **1KDS** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na które zezwoli zarządca drogi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20. Dla terenu **1U-P** (o powierzchni ok. 2,81 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów **1UT-US** (o powierzchni ok. 2,57 ha), **2UT-US** (o powierzchni ok. 1,84 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

1) budynki turystyczne;

2) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie;

3) budynki i urządzenia sportu i rekreacji;

4) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,75;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 8m;

10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

f) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2KR**.

4. Przez teren **2UT-US**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenu **1US-ZP** (o powierzchni ok. 1,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu,obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków o funkcji sportowej: 15m,

b) dla pozostałej zabudowy: 5m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 23. Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 7,68 ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 8,20 ha), **3PEW** (o powierzchni ok. 5,49 ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 3,67 ha), **5PEW** (o powierzchni ok. 10,29 ha), **6PEW** (o powierzchni ok. 5,57 ha), **7PEW** (o powierzchni ok. 2,64 ha), **8PEW** (o powierzchni ok. 2,33 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni wiatrowych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;

2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300m;

8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 180 m;

9) maksymalna całkowita wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 25m;

10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;

11) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200m;

12) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na każdy teren;

13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.

3. Przez teren **8PEW** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PEF**. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **8PEW** poprzez tereny **14KR**, **15KR** i **2IE**.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 43,52 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 33,93 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 39,37 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 30,63 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 22,50 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 26,82 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 27,03 ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 12,22 ha), **9PEF** (o powierzchni ok. 11,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;

2) zieleni izolacyjnej;

3) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Maszty do pomiaru prędkości i kierunku wiatru na terenach **5PEF**, **6PEF**, **7PEF**, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż półtorakrotność ich całkowitej wysokości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem **1KDS**,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;

8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 180 m;

9) maksymalna całkowita wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 25m;

10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;

11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicy terenu **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.

4. Tereny **5PEF**, **6PEF**, **7PEF**, **8PEF**, **9PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Przez tereny **3PEF**, **7PEF**, **8PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PEW**.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu **1KDS** (o powierzchni ok. 27,84 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi ekspresowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 4,89 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 3,14 ha),oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez teren **2KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 2,28 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 4,47 ha),oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 2,68 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 1,37 ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **4KDD** (o powierzchni ok. 2,74 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **4KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 1,71 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 2,52 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 1,64 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 3,35 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 1,38 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **1KR**, **11KR**, zgodnie z częścią graficzną, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez tereny **2KR**, **4KR**, **10KR**, **16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenu **1KP** (o powierzchni ok. 0,40 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo - rowerowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,02 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 10m.

3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 32. Dla terenu **2IE** (o powierzchni ok. 2,34 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

6) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 25m;

7) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 33. Dla terenu **1IWU** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ujęcia wód.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, objęty jest strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną w części graficznej planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 34. Dla terenu **1IKP** (o powierzchni ok. 0,29 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 35. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 12,01 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 1,71 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 0,94 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 8,09 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 8,96 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 11,37 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 11,78 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 6,06 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 2,14 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 4,32 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 1,68 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 3,76 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 1,85 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 1,17 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 1,83 ha), **21RN** (o powierzchni ok. 1,11 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 1,47 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **25RN** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **26RN** (o powierzchni ok. 3,39 ha), **27RN** (o powierzchni ok. 2,36 ha), **28RN** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **29RN** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **30RN** (o powierzchni ok. 2,94 ha), **31RN** (o powierzchni ok. 13,04 ha), **32RN** (o powierzchni ok. 2,31 ha), **33RN** (o powierzchni ok. 2,03 ha), **34RN** (o powierzchni ok. 1,39 ha), **35RN** (o powierzchni ok. 17,90 ha), **36RN** (o powierzchni ok. 2,51 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Tereny **8RN**, **10RN**, **14RN**, **26RN**, **31RN**, **35RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez tereny **8RN**, **9RN**, **16RN**, **19RN**, **20RN**, **26RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 52,44 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 32,63 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 20,78 ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 45,16 ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 14,60 ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 85,65 ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 4,37 ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 34,11 ha), **10RZ** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **11RZ** (o powierzchni ok. 4,81 ha), **12RZ** (o powierzchni ok. 1,10 ha), **13RZ** (o powierzchni ok. 10,19 ha), **14RZ** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **15RZ** (o powierzchni ok. 2,82 ha), **16RZ** (o powierzchni ok. 6,62 ha), **17RZ** (o powierzchni ok. 164,01 ha), **18RZ** (o powierzchni ok. 197,56 ha), **19RZ** (o powierzchni ok. 6,81 ha), **20RZ** (o powierzchni ok. 68,43 ha), **21RZ** (o powierzchni ok. 19,32 ha), **22RZ** (o powierzchni ok. 5,36 ha), **23RZ** (o powierzchni ok. 9,89 ha), **24RZ** (o powierzchni ok. 5,18 ha), **25RZ** (o powierzchni ok. 11,13 ha), **26RZ** (o powierzchni ok. 4,42 ha), **27RZ** (o powierzchni ok. 17,55 ha), **28RZ** (o powierzchni ok. 1,78 ha), **29RZ** (o powierzchni ok. 69,58 ha), **30RZ** (o powierzchni ok. 71,04 ha), **31RZ** (o powierzchni ok. 2,31 ha), **32RZ** (o powierzchni ok. 6,58 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300m^2 na każde gospodarstwo rolne, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych,

2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Maszty do pomiaru prędkości i kierunku wiatru na terenach **8RZ**, **9RZ**, **10RZ**, **24RZ**, **25RZ**, **26RZ**, **27RZ**, **28RZ**, **29RZ**, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż półtorakrotność ich całkowitej wysokości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem **1KDS**;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,

b) pozostałej zabudowy: 15 m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.

3. Tereny **1RZ**, **5RZ**, **6RZ**, **7RZ**, **17RZ**, **18RZ**, **20RZ**, **23RZ**, **29RZ**, **30RZ**, **31RZ**, zgodnie zczęścią graficzną, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez tereny **5RZ**, **15RZ**, **17RZ**, **18RZ**, **19RZ**, **20RZ**, **25RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 37. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 6,36 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 3,68 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 1,00 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:

1) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

2) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,

3) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

4) budynków agroturystycznych,

5) budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych 10 m;

b) pozostałej zabudowy: 15 m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.

3. Teren **1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez tereny **2RZM**, **3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 10,01 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 2,93 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budowli rolniczych: 30 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 15m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.

3. Przez teren **1RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 10,24 ha), 2WS (o powierzchni ok. 29,98 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,77 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **6WS** (o powierzchni ok. 1,13 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Przez tereny **1WS**, **2WS**, **5WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 22,46 ha), **2L** (o powierzchni ok. 12,97 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **4L** (o powierzchni ok. 1,09 ha), **5L** (o powierzchni ok. 3,27 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **8L** (o powierzchni ok. 3,37 ha), **9L** (o powierzchni ok. 79,95 ha), **10L** (o powierzchni ok. 3,34 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **12L** (o powierzchni ok. 60,48 ha), **13L** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **14L** (o powierzchni ok. 2,73 ha), **15L** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **16L** (o powierzchni ok. 1,08 ha), **17L** (o powierzchni ok. 1,57 ha), **18L** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **19L** (o powierzchni ok. 2,51 ha), **20L** (o powierzchni ok. 3,40 ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **22L** (o powierzchni ok. 12,88 ha), **23L** (o powierzchni ok. 1,56 ha), **24L** (o powierzchni ok. 2,29 ha), **25L** (o powierzchni ok. 0,81 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

3. Tereny **2L**, **8L**, **22L**, zgodnie z częścią graficzną, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 41. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 2,56 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 1,85 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 3,76 ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 2,35 ha), **10ZN** (o powierzchni ok. 1,00 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Tereny **4ZN** i **8ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez teren **3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 42. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,86 ha), oznaczonych wczęści graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **2ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

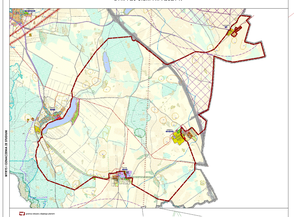
Rozdział 13.
Przepisy końcowe

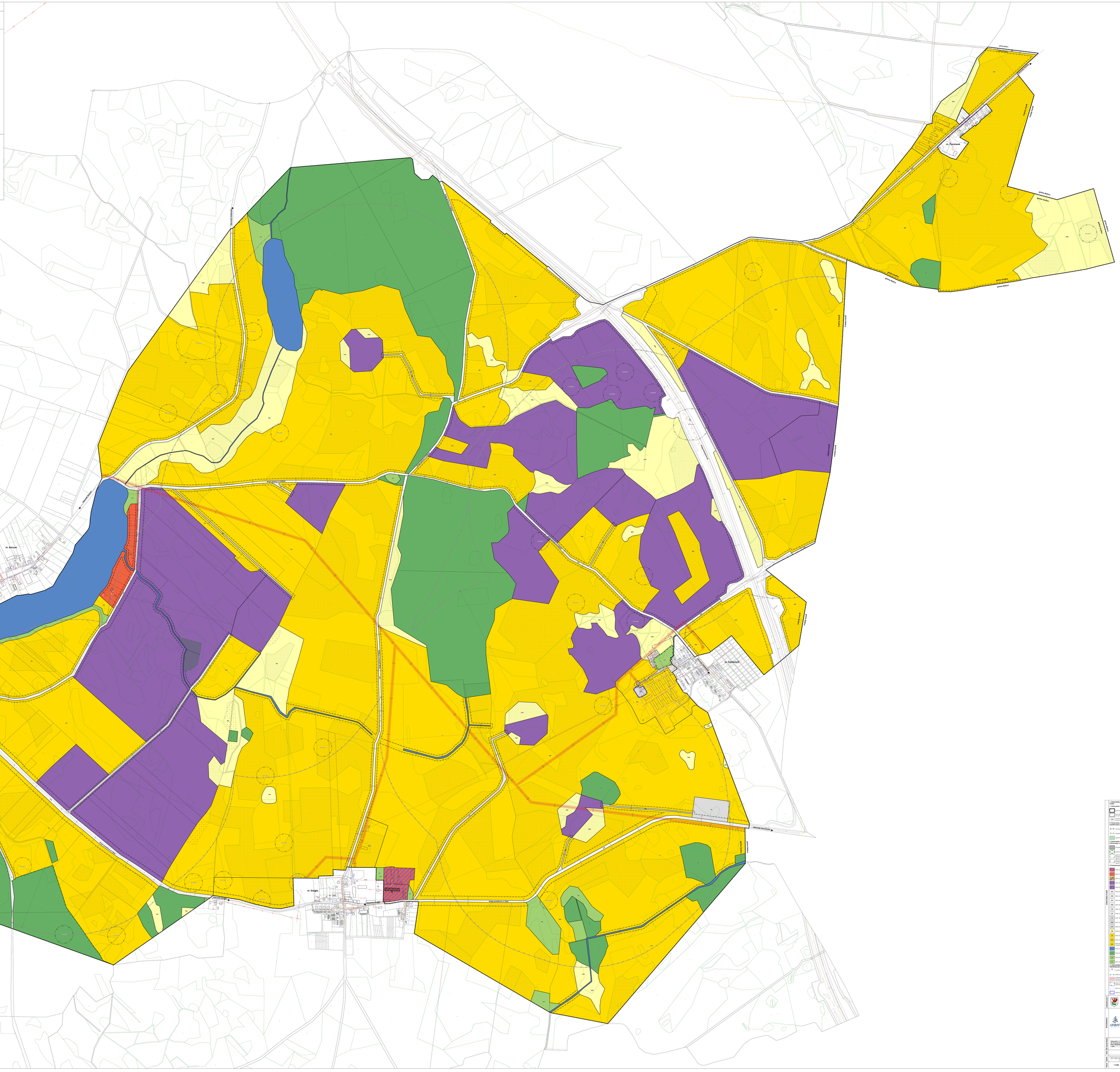
§ 43. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek

WYKRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRYFINO, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ XL/314/21 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 r.




m. Parsówek
m. Sobiemyśl
m. Borzym
m. Dołgie
gmina Kołbacz
gmina Stołczyn
gmina Dołgie
gmina Gryfino
gmina Banie
gmina Stare Leśnictwo
gmina Stare Leśnictwo
gmina Stare Leśnictwo

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię cieplną z zakresu prawa ochrony środowiska, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Dla planowanego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Gryfinie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=B9A741E9EEEF4275A9CD61BB34507369

UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gryfino, przyjętym uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie, z dnia 26 sierpnia 2021 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicy obszaru gruntów ornych, w tym ugorów i gruntów odłogowanych z dopuszczeniem urządzeń do produkcji energii z odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW). Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr LXXVI/535/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęły zarówno wnioski od instytucji publicznych, jak i od osób fizycznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte.

Projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do uzgadniania i opiniowania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia 3 czerwca 2025 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

W dniu 9 września 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach, których były zbierane uwagi do projektu planu. Konsultacje były prowadzone w dniach od 23 września do 25 listopada 2025 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Gryfino, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 24 września 2025 r. zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami

w spotkaniach otwartych brał udział sekretarz gminy, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu.

W ramach konsultacji społecznych była również możliwość wzięcia udziału w dyżurze projektanta w dniu 15 października 2025 r. w godzinach 18:00 – 20:00.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończonych konsultacjach społecznych została podjęta decyzja przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino o przeprojektowaniu planu, co wymagało ponowienia czynności z zakresu wystąpienia o opinie i uzgodnienia, które zostały uzyskane do dnia 5 marca 2026 r.

W dniu 17 marca 2026 r. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w ramach których były zbierane uwagi do projektu planu. Konsultacje były prowadzone w dniach od 31 marca do 1 czerwca 2026 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Gryfino, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 15 kwietnia 2026 r. zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział zastępca burmistrza gminy, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji społecznych złożono dwie uwagi, z których jedna została uwzględniona. Uwzględnienie uwagi nie powodowało konieczności ponowienia przeprowadzenia konsultacji społecznych.

W ramach konsultacji społecznych była również możliwość wzięcia udziału w dyżurze projektanta w dniu 15 kwietnia 2026 r. w godzinach 18:00 – 20:00.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w projekcie planu ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej. Inwestor planujący elektrownie wiatrowe na obszarze opracowania planu, zobowiązany jest, po jego uchwaleniu, uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach

realizacji przedsięwzięcia. W tej decyzji ustalana jest m.in. liczba planowanych elektrowni wiatrowych, szczegółowa lokalizacja w odniesieniu do działek ewidencyjnych a także ich parametry tj. wysokość wieży, długość łopat i zakres ich pracy oraz maksymalna całkowita moc akustyczna. Wysokość elektrowni wiatrowej oraz maksymalna średnica rotora wraz z łopatami nie może być większa niż ta ustalona w planie miejscowym. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Wydawana jest m.in. w oparciu o szczegółowy raport o odziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc powyższe pod uwagę zadaniem planu miejscowego jest jedynie ustalenie ramy dla realizacji tego typu inwestycji. Uchwalenie planu nie przesądza natomiast o tym czy ta inwestycja powstanie i jakie będą jej ostateczne parametry.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni wyznaczono w planie konkretne tereny - dla lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczone symbolami PEW, a dla elektrowni słonecznych oznaczone symbolami PEF.

W przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem PEW:

- zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami PEW oraz 11RN, 12RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem PEW, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 8 sztuk.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg, terenów gminnych oraz terenów niebudowlanych wprowadzono stawkę 0%. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrost tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 18 i § 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 *upizp*.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział sekretarz gminy i zastępca Burmistrza, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków, a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Banie oraz Wójta Gminy Bielice.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji

elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN.411.51.2024.MP z dnia 14.05.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryfinie (pismo ZNS.9022.1.2.2.2024 z dnia 22.04.2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty projektem planu stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.