



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48) 608-292-492  
tel. (+48) 517 724 004  
(+48) 517 321 400

Kod pola został zmieniony

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice

**ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE**

### Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr inż. Maja Berezowska** – planowanie przestrzenne

**Paulina Jackiewicz** – prognoza oddziaływania na środowisko

lipiec 2025 r.

**Uchwała Nr ....../..../.....  
Rady Miejskiej w Barwicach  
z dnia ..... 2025 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice**

Działając 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 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940.), 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 Barwicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr LXII/503/2023 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Barwice” uchwalonego uchwałą nr XLI/305/2010 Rady Miejskiej w Barwicach, z dnia 23 września 2010r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1025 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący 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 2003r. 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 2 - 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 12.

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

#### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **działce ogrodowej** - należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 6) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła 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, budowli rolniczych, altan działkowych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz 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;
- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

- 10) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniczny pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 12) **zaplaczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o docelowej wysokości powyżej 2m.

#### § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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) strefa biologicznie czynna;
- 6) strefa z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### Rozdział 2

#### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **100** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MWW**;

- 3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US-ZP**;
- 4) tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PE-RZ**;
- 5) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **KR**;
- 8) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKP**;
- 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **RN**;
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **RN-L**;
- 11) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 12) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **WS**;
- 14) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **17** oraz symbolem literowym **L**;
- 15) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **32** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 16) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZD**.

### **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 **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone symbolami **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 3) tereny oznaczone symbolami **US-ZP** i **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
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 i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
  - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 4) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
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 zapleczem technicznym oraz inwestycji celu publicznego;
  - 2) 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 stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz naturalnych zagłębień terenu;
  - 2) nakaz zachowania min. 90% powierzchni jako biologicznie czynnej;
  - 3) zakaz zabudowy budynkami;
  - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

##### **§ 9.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 23-22/37, objęte strefą „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 5**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

##### **§ 10.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także teren oznaczony symbolem **US-ZP**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej, z zastrzeżeniem § 15. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 11.**

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, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
5. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE-RZ** z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **PE-RZ**, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) dopuszcza się pracę łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad terenami oznaczonymi symbolami **5L** i **7L**;
  - 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na terenach objętych planem, jak i poza jego granicami;
  - 4) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie ograniczy operacyjnego wykorzystania przez lotnictwo wojskowe, istniejącej nad obszarem planu, przestrzeni powietrznej MRT i nie stworzy niebezpieczeństwa dla załóg wykonujących zadania w locie koszącym i na małej wysokości;

- 5) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 6) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 6 sztuk.

#### **Rozdział 7**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

##### **§ 12.**

Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, dla którego obowiązuje zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla ww. obszaru oraz ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

##### **§ 13.**

Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” PLH320007, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

#### **Rozdział 8**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

##### **§ 14.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MN**: 800m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MWW, US-ZP**: w liniach rozgraniczających terenów,
    - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RZ, PEF-RZ** wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych 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 dojazdów.

#### **Rozdział 9**

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

##### **§ 15.**



W granicach stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonych od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

#### § 16.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi). W granicach pasów ochrony funkcyjnej należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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 średniego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 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, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają: przebiegająca w granicach planu droga powiatowa nr **1250Z**, oznaczona symbolem **1KDZ** oraz przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie droga powiatowa nr **1183Z**.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. 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.
5. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 4, służy do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
6. 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 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i słonecznych: 1 miejsce na każdy teren;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

- 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZN**;
- 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. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
  - 3) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
  - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
  - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) dopuszczenie zaopatrzenia 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.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
  - 1) odprowadzenia 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.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 19.**

Dla terenu **1MN** (o powierzchni ok. 0,78ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatkach dopuszcza się dach płaski.
  - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi oznaczonej symbolem **IKR**.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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%.

#### **§ 20.**

Dla terenu **1MWW** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.
  2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,3;
    - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
    - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
    - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
    - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
    - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
    - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
      - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
    - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi oznaczonej symbolem **IKR**.
  4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, jest zlokalizowany częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których

dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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 terenu **1US-ZP** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku 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 rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski;
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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 15%.

#### § 22.

Dla terenów **1PE-RZ** (o powierzchni ok. 33,09ha), **2PE-RZ** (o powierzchni ok. 29,94ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenu ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym

- magazynami energii i głównymi punktami odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami,
- b) obiektów budowlanych służących rolnictwu o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych,
  - c) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 280 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160m;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
  - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m;
  - 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 250 m;
  - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Przez teren **1PE-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia §8 ust. 4.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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 15%.

### § 23.

Dla terenów **1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 18,28ha), **2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 7,97ha), **3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 24,24ha), **4PEF-RZ** (o powierzchni ok. 14,43ha), oznaczonych

na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.  
W ramach terenu ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym magazynami energii i głównymi punktami odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami;
    - b) obiektów budowlanych służących rolnictwu o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych;
    - c) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
  - 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160m;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
  - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości lub częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Przez tereny **1PEF-RZ**, **3PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. W granicach terenów **1PEF-RZ**, **3PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.

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 15%.

#### § 24.

Dla terenu **1KDZ**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
9. 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%.

#### § 25.

Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny **1KR, 3KR, 4KR, 5KR** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości lub częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Przez tereny **1KR, 3KR, 4KR, 6KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie 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%.

#### § 26.

Dla terenu **1IKP** (o powierzchni ok. 0,003ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:



1. Przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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%.

#### § 27.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 19,74ha), **2RN** (o powierzchni ok. 2,42ha), **3RN** (o powierzchni ok. 1,96ha), **4RN** (o powierzchni ok. 0,59ha), **5RN** (o powierzchni ok. 1,38ha), **6RN** (o powierzchni ok. 19,42ha), **7RN** (o powierzchni ok. 3,12ha), **8RN** (o powierzchni ok. 4,29ha), **9RN** (o powierzchni ok. 0,89ha), **10RN** (o powierzchni ok. 5,71ha), **11RN** (o powierzchni ok. 111,64ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Przez tereny **1RN**, **6RN**, **11RN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Tereny **6RN**, **11RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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 0%.

#### § 28.

Dla terenów **1RN-L** (o powierzchni ok. 52,41ha), **2RN-L** (o powierzchni ok. 55,87ha), **3RN-L** (o powierzchni ok. 19,83ha), **4RN-L** (o powierzchni ok. 23,99ha), **5RN-L** (o powierzchni ok. 2,36ha), **6RN-L** (o powierzchni ok. 5,67ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na

których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. Przez teren **2RN-L**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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.
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 **1RZ** (o powierzchni ok. 2,02ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 4,86ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 46,00ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 2,15ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 63,91ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych,
    - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
    - b) dla wiat, budynków magazynowych i budowli rolniczych: 15 m,
    - c) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenów **2RZ**, **5RZ**, **7RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na

których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Przez teren **7RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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 15%.

### § 30.

Dla terenów **3RZ** (o powierzchni ok. 0,28ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 7,10ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego w ramach jednego gospodarstwa rolnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego to gospodarstwo rolne;
  - 2) pozostałych obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
    - c) dla wiat, budynków magazynowych i budowli rolniczych: 15 m,
    - d) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenu **4RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
4. Przez teren **4RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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.
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%.

### § 31.

Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 0,72ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
  - 2) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
    - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; 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 głównego wjazdu na działkę.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia 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.
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%.

### § 32.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,42ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,38ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,71ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,04ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,16ha), **6WS** (o powierzchni ok. 0,1ha), **7WS** (o powierzchni ok. 0,33ha), **8WS** (o powierzchni ok. 0,48ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Tereny **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Przez tereny **4WS**, **5WS**, **6WS**, **8WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren **8WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Teren **1WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” PLH320007, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
9. 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%.

### § 33.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 85,76ha), **2L** (o powierzchni ok. 1,17ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,97ha), **4L** (o powierzchni ok. 7,59ha), **5L** (o powierzchni ok. 2,56ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,41ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,43ha), **8L** (o powierzchni ok. 20,45ha), **9L** (o powierzchni ok. 151,19ha), **10L** (o powierzchni ok. 0,93ha), **11L** (o powierzchni ok. 15,91ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,47ha), **13L** (o powierzchni ok. 3,19ha), **14L** (o powierzchni ok. 0,4ha), **15L** (o powierzchni ok. 2,42ha), **16L** (o powierzchni ok. 1,03ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **1L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **11L**, **12L**, **13L**, **14L**, **15L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Przez tereny **1L**, **4L**, **5L**, **9L**, **11L**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny **9L, 10L, 12L, 16L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Tereny **1L, 2L**, zlokalizowane są częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” PLH320007, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
9. 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%.

#### **§ 34.**

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,35ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 2,24ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,29ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,60ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,30ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,64ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 1,70ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 2,30ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 1,04ha), **10ZN** (o powierzchni ok. 0,46ha), **11ZN** (o powierzchni ok. 0,77ha), **12ZN** (o powierzchni ok. 0,26ha), **13ZN** (o powierzchni ok. 6,04ha), **14ZN** (o powierzchni ok. 0,34ha), **15ZN** (o powierzchni ok. 1,60ha), **16ZN** (o powierzchni ok. 16,04ha), **17ZN** (o powierzchni ok. 11,59ha), **18ZN** (o powierzchni ok. 1,52ha), **19ZN** (o powierzchni ok. 2,18ha), **20ZN** (o powierzchni ok. 1,56ha), **21ZN** (o powierzchni ok. 1,62ha), **22ZN** (o powierzchni ok. 8,98ha), **23ZN** (o powierzchni ok. 0,71ha), **24ZN** (o powierzchni ok. 0,47ha), **25ZN** (o powierzchni ok. 34,90ha), **26ZN** (o powierzchni ok. 1,13ha), **27ZN** (o powierzchni ok. 0,61ha), **28ZN** (o powierzchni ok. 2,66ha), **29ZN** (o powierzchni ok. 17,43ha), **30ZN** (o powierzchni ok. 0,90ha), **31ZN** (o powierzchni ok. 0,53ha), **32ZN** (o powierzchni ok. 2,74ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **25ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
4. Tereny **3ZN, 6ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 32ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości lub częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Przez tereny **2ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 18ZN, 21ZN, 23ZN, 32ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Tereny **21ZN, 22ZN, 23ZN, 30ZN, 31ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
9. 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%.

#### **§ 35.**

Dla terenu **1ZD** (o powierzchni ok. 0,6ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogródków działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35m<sup>2</sup>.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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 (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,55;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla dachów dwuspadowych: 5m,
    - b) dla dachów płaskich: 3m.
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: blachodachówka, dachówka, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
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 15%.

### **Rozdział 13** **Ustalenia końcowe**

#### **§ 36.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barwic.

**§ 37.**

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



## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr...../...../..... Rady Miejskiej w Barwicach, z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr III/14/2010 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Barwice „Budowa farm elektrowni wiatrowych”. Wskazany obowiązujący plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych. Zmieniły się jednak uwarunkowania prawne, bowiem ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 553) wprowadzono zmiany w zakresie minimalnych odległości pomiędzy planowaną elektrownią wiatrową, a budynkiem mieszkalnym lub budynkiem o funkcji mieszanej. Ustawa weszła w życie 23 kwietnia 2023 roku. Zgodnie z nowymi przepisami w przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów. Jest to minimalna odległość, jaką może przyjąć rada gminy w uchwalanym planie miejscowym. Obecnie obowiązujący plan dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych w mniejszej odległości niż 700m, co blokuje rozwój zarówno elektrowni wiatrowych, jak i również sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (w Sulikowie i Kolonii Sulikowo). W związku z powyższym za konieczną uznano zmianę tego planu i dostosowanie ustaleń do nowych minimalnych odległości pomiędzy zabudową mieszkaniową, a elektrowniami wiatrowymi. Zgodnie z ww. ustawą plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa, sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości nie mniejszej niż 700m.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barwice, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenach użytkowanych rolniczo oraz obszarach leśnych. 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. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, 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 *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białowąż, Kłodzino, Łeknica, Sulikowo, w gminie Barwice*, 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr LXII/503/2023 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 26 października 2023 roku w sprawie

*przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Białowas, Kłodzino, Leknica, Sulikowo, w gminie Barwice.*

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

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 łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie 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.

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. Ustalenia 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), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

Zgodnie z rysunkiem planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PE-RZ (na których dopuszcza się zarówno lokalizację elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych) oraz PEF-RZ (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych). Dopuszczenie w ramach jednego terenu dwóch funkcji wynika z faktu, że odnawialne źródła energii towarzyszą na ogół rolniczemu wykorzystaniu danego terenu. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m<sup>2</sup>. Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. W przypadku elektrowni słonecznych nie jest wykluczone nawet jednocześnie wykorzystanie terenu dla produkcji prądu i produkcji rolniczej. Poza tym ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu

inwestycyjnego. Wprowadzenie dwufunkcyjności terenu pozwala na odpowiednie skalowanie inwestycji, bez szkody dla właścicieli gruntu rolnego. Zachowanie pewnej elastyczności jest również konieczne ze względu na możliwość powiązania etapu planowania przestrzennego z etapem uzyskiwania decyzji środowiskowej. Zarówno plan miejscowy jak i decyzja środowiskowa mają wpływ na miejsce posadowienia każdej elektrowni wiatrowej. Brak możliwości korekty lokalizacji elektrowni wiatrowej na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej może skutkować w konsekwencji koniecznością całkowitej rezygnacji z jej posadowienia lub koniecznością zmiany planu. W przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem PE-RZ:

- zasięg pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PE-RZ z zastrzeżeniem dopuszczenia pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nad terenami oznaczonymi symbolami **5L**, **7L**;
- 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 6 sztuk.

Ponadto na rysunku planu wskazana została strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, w granicach której ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

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 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w [art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp](#).

Zgodnie z [art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp](#) procedura sporządzenia planu jest prowadzona 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, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej. Niniejszy plan miejscowy jest wyrazem racjonalnego wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

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

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. 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.