



UrbanConsulting Filip Sokołowski

ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia

NIP: 575-176-28-94

e-mail: filip@urbanconsulting.pl

tel. (+48) 608-292-492

kontakt w sprawie projektu planu:

tel. (+48) 517-724-004

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo,

Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr inż. arch. Monika Kłobucka – planowanie przestrzenne

mgr Agnieszka Słatyńska – prognoza oddziaływania na środowisko

Kwiecień 2026 r.

**Uchwała Nr .../.../.....
Rady Miejskiej w Gryficach
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo,
Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436, Dz. U. z 2026 r. poz. 252) 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. 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), Rada Miejska w Gryficach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XV/148/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo, Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gryfice”, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/266/2020 Rady Miejskiej w Gryficach, z dnia 30 września 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo, Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo, Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1943,73 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:2000, obejmująca fragmenty obrębów Grądy, Prusinowo, Przybiernówko i Rzęskowo wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna w skali 1:2000, obejmująca fragmenty obrębów Dziadowo, Otok, Prusinowo i Sikory wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od **1** do **12**;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziałach **13** i **14**.

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, zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub ważnego zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połącie są jednakowej długości oraz nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część połąci dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub powierzchni wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, 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;
- 8) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 10) **zapleczu 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;
- 11) **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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **125** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych następującymi symbolami cyfrowymi i literowymi:

- 1) na załączniku nr 1:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **U**,
 - c) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **U-PP-PS**,
 - d) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **US-ZP**,
 - e) tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **PE-RN**,

- f) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.7** oraz symbolem cyfrowym **PEF-RN**,
 - g) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KDG**,
 - h) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **KDL**,
 - i) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - j) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.9** oraz symbolem literowym **KR**,
 - k) teren komunikacji szynowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KKS**,
 - l) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.19** oraz symbolem literowym **RN**,
 - m) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - n) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **RZP**,
 - o) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.19** oraz symbolem literowym **L**,
 - p) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.12** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) teren produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **PE-RN**,
 - c) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **PEF-RN**,
 - d) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDG**,
 - e) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **KDL**,
 - f) teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDL-KKK**,
 - g) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - h) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KR**,
 - i) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KKK**,
 - j) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.8** oraz symbolem literowym **RN**,
 - k) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **WS**,

- l) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **L**,
- m) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
2. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** dopuszcza się lokalizację blaszanych budynków gospodarczo-garażowych wyłącznie na zapleczu działki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

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 symbolem **MNW**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **RZM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) teren oznaczony symbolem **US-ZP**, 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 wpływem 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 wraz ze zmianą przebiegu;
 - 3) zachowania 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 urządzenia fotowoltaiczne;
 - 6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 7) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 8) 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 biogazowni rolniczych;
 - 3) 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 emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 19-11/34, AZP 19-11/35, AZP 19-11/40, AZP 19-11/43, AZP 19-11/44, AZP 19-11/46, AZP 19-11/47, AZP 19-11/48, AZP 19-11/52, AZP 19-11/53, AZP 19-11/54, AZP 19-11/55, AZP 19-11/56, AZP 19-11/57, AZP 19-11/58, AZP 19-12/107, AZP 19-12/23, AZP 19-12/73, AZP 19-13/74, AZP 19-12/75, AZP 19-12/76, AZP 19-12/77, AZP 20-11/46, AZP 20-11/48, AZP 20-11/49, AZP 20-11/50, AZP 20-11/51, AZP 20-11/52, AZP 20-11/53, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. 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.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **1.1US-ZP** oraz **1.1U**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. 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 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

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 i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd 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. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
5. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia połaci, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
6. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE-RN** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PE-RN**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 7 sztuk.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje granica terenu górniczego „Prusinowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje granica obszaru górniczego „Prusinowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 15.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje granica złóż piasków i żwirów „Prusinowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 16.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 wraz z pasami stref kontrolowanych o szerokości 6m (po 3,0 m od osi), w granicach których obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 17.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenów kolejowych. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, należy zachować nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowanych jest 5 pomników przyrody – cztery dęby szypułkowe (*Quercus Robur*) oraz jesion wyniosły (*Fraxinus Excelsior*), oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 19.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, oraz średnie i wynosi 1%, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20.

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

2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**: 900m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2.2MNW**: w liniach rozgraniczających,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US-ZP**: 1500 m²,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **U**: w liniach rozgraniczających;
 - e) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U-PP-PS, PE-RN, PEF i PEF-RN**: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. 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 10

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

§ 21.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, od której 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 0,5 m (po 0,25 m od osi).

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu: droga wojewódzka nr 110, oznaczona symbolem **1.1KDG**, droga wojewódzka nr 109, oznaczona symbolem **2.1KDG**, droga powiatowa nr 0115Z, oznaczona symbolem **1.3KDL**, droga powiatowa nr 0114Z, oznaczona symbolem **2.1 KDL**, a także droga gminna nr 845007Z, oznaczona symbolami

1.1KDL oraz **1.2KDL**, droga gminna nr 845006Z, oznaczona symbolem **1.2KDD**, droga gminna nr 845013Z, oznaczona symbolem **1.3KDD**, droga gminna nr 845019Z, oznaczona symbolem **2.2KDD** oraz droga gminna nr 845018Z, oznaczona symbolem **2.3KDD**.

4. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami słonecznymi i wiatrowymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. 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.
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 budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 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**;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszczenie korzystania 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 zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;

- 3) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. 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.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki;
 - 3) dopuszczenie gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 5) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
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.

§ 24.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 23 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. 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 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1 obejmującym fragmenty obrębów Grądy, Prusinowo, Przybiernówko i Rzęskowo

§ 25.

1. Dla terenów **1.1MNW** (o powierzchni ok. 0,19 ha) i **1.2MNW** (o powierzchni ok. 0,72 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
- 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - i) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 10 m,
 - k) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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 30%.

§ 26.

1. Dla terenu **1.1U** (o powierzchni ok. 0,36 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren usług,
- b) uzupełniające: nie dotyczy,
- c) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego, teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających;
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- i) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
- j) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- k) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
- l) 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.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

4. 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%.

§ 27.

1. Dla terenu **1.1U-PP-PS** (o powierzchni ok. 3,99 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- b) uzupełniające: nie dotyczy,
- c) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług kultu religijnego, teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
- f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 15 m,
- j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej,
- k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

4. 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%.

§ 28.

1. Dla terenu **1.1US-ZP** (o powierzchni ok. 15,79 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- b) uzupełniające: teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji,
- c) wykluczane: nie dotyczy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - dla obiektów halowych lub sportowo-rekreacyjnych dopuszcza się dachy dowolne,
 - k) 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. Dla obiektów halowych lub sportowo-rekreacyjnych dopuszcza się poszycia membranowe, powłoki pneumatyczne lub okładziny z materiałów syntetycznych.
2. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
 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%.

§ 29.

1. Dla terenów **1.1PE-RN** (o powierzchni ok. 59,55 ha), **1.2PE-RN** (o powierzchni ok. 14,53 ha), **1.3PE-RN** (o powierzchni ok. 6,68 ha), **1.4PE-RN** (o powierzchni ok. 11,79 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elektrowni wiatrowych,
 - lokalizację elektrowni słonecznych,
 - infrastrukturę techniczną, w tym stacje elektroenergetyczne,
 - obiekty magazynowe,
 - magazyny energii,
 - maszty i urządzenia do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - dojścia, dojazdy, parkingi i place,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - urządzenia wodne oraz przepusty;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1.1PE-RN**, **1.2PE-RN** oraz **1.3PE-RN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m,
 - i) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - j) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g, h, i, j: 10 m,
 - l) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 175 m,
 - m) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
 - na terenie **1.1PE-RN**: 3,
 - na pozostałych terenach **PE-RN**: 1 na każdy teren,
 - n) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu **1.4PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Przez tereny **1.2PE-RN** i **1.4PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez teren **1.3PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 30.

1. Dla terenów **1.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 16,01 ha), **1.2PEF-RN** (o powierzchni ok. 42,41 ha), **1.3PEF-RN** (o powierzchni ok. 14,71 ha), **1.4PEF-RN** (o powierzchni ok. 7,88 ha), **1.5PEF-RN** (o powierzchni ok. 11,98 ha), **1.6PEF-RN** (o powierzchni ok. 4,15 ha), **1.7PEF-**

RN (o powierzchni ok. 1,82 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych, dojeżdża, dojazdy, parkingi i place,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu, w szczególności obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje elektroenergetyczne, magazyny energii, obiekty magazynowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1.1PEF-RN** i **1.3PEF-RN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - i) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h, i: 10 m,
 - k) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenów **1.2PEF-RN** i **1.4PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Przez tereny **1.1PEF-RN**, **1.4PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez teren **1.3PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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%.

§ 31.

1. Dla terenu **1.1KDG** (o powierzchni ok. 4,81 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 32.

1. Dla terenów **1.1KDL** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **1.2KDL** (o powierzchni ok. 2,94 ha), **1.3KDL** (o powierzchni ok. 3,64 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.
2. Przez tereny **1.2KDL** i **1.3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
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%.

§ 33.

1. Dla terenów **1.1KDD** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **1.2KDD** (o powierzchni ok. 3,75 ha), **1.3KDD** (o powierzchni ok. 2,64 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.
2. W granicach terenu **1.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

3. Przez teren **1.3KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez tereny **1.1KDD** i **1.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 34.

1. Dla terenów **1.1KR** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **1.2KR** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **1.3KR** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **1.4KR** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **1.5KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **1.6KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **1.7KR** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **1.8KR** (o powierzchni ok. 2,13 ha), **1.9KR** (o powierzchni ok. 0,26 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.
2. W granicach terenu **1.7KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24
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%.

§ 35.

1. Dla terenu **1.1KKS** (o powierzchni ok. 0,51 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji szynowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
4. 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.

1. Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 1,35 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 7,89 ha), **1.3RN** (o powierzchni ok. 26,27 ha), **1.4RN** (o powierzchni ok. 7,46 ha), **1.5RN** (o powierzchni ok. 24,39 ha), **1.6RN** (o powierzchni ok. 43,80 ha), **1.7RN** (o powierzchni ok. 69,98 ha), **1.8RN** (o powierzchni ok. 89,13 ha), **1.9RN** (o powierzchni ok. 18,15 ha), **1.10RN** (o powierzchni ok. 97,71 ha), **1.11RN** (o powierzchni ok. 181,8 ha), **1.12RN** (o powierzchni ok. 56,39 ha), **1.13RN** (o powierzchni ok. 1,77 ha), **1.14RN** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **1.15RN** (o powierzchni ok. 3,67 ha), **1.16RN** (o powierzchni ok. 118,22 ha), **1.17RN** (o powierzchni ok.

18,05 ha), **1.18RN** (o powierzchni ok. 14,89 ha), **1.19RN** (o powierzchni ok. 92,94 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych,
 - b) budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi dróg publicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - b) maksymalna wysokość budowli: 15 m.
2. W granicach terenów **1.3RN**, **1.7RN**, **1.8RN**, **1.10RN**, **1.11RN**, **1.12RN**, **1.16RN**, **1.17RN**, **1.19RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. W granicy terenu **1.9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest teren górniczy „Prusinowo”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. W granicy terenu **1.9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest obszar górniczy „Prusinowo”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. W granicy terenu **1.9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest złożę piasków i żwirów „Prusinowo”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Przez tereny **1.10RN**, **1.11RN**, **1.12RN**, **1.16RN**, **1.19RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. W granicach terenu **1.9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.
8. W granicy terenu **1.19RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, oraz średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Przez tereny **1.3RN**, **1.6RN**, **1.12RN**, **1.13RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
12. 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%.

§ 37.

1. Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **1.2RZM** (o powierzchni ok. 0,48 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - budynków i budowli związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
 - lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - h) geometria głównych połaci:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
4. 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.

1. Dla terenów **1.1RZP** (o powierzchni ok. 4,30 ha), **1.2RZP** (o powierzchni ok. 1,42 ha), **1.3RZP** (o powierzchni ok. 1,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy,
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,

- b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się 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.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 15 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni.
- 2. W granicach terenu **1.3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 3. W granicach terenu **1.1RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
- 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.

- 1. Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 185,42 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **1.4L** (o powierzchni ok. 1,98 ha), **1.5L** (o powierzchni ok. 2,69 ha), **1.6L** (o powierzchni ok. 103,16 ha), **1.7L** (o powierzchni ok. 19,39 ha), **1.8L** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **1.9L** (o powierzchni ok. 1,24 ha), **1.10L** (o powierzchni ok. 3,65 ha), **1.11L** (o powierzchni ok. 2,25 ha), **1.12L** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **1.13L** (o powierzchni ok. 0,92 ha), **1.14L** (o powierzchni ok. 122,37 ha), **1.15L** (o powierzchni ok. 3,84 ha), **1.16L** (o powierzchni ok. 4,46 ha), **1.17L** (o powierzchni ok. 12,72 ha), **1.18L** (o powierzchni ok. 22,96 ha), **1.19L** (o powierzchni ok. 8,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny lasu,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy,
 - 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budowli: 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

2. Przez teren **1.14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. W granicach terenu **1.5L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 40.

1. Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 1,47 ha), **1.2ZN** (o powierzchni ok. 4,80 ha), **1.3ZN** (o powierzchni ok. 3,57 ha), **1.4ZN** (o powierzchni ok. 1,94 ha), **1.5ZN** (o powierzchni ok. 13,01 ha), **1.6ZN** (o powierzchni ok. 4,07 ha), **1.7ZN** (o powierzchni ok. 2,83 ha), **1.8ZN** (o powierzchni ok. 4,90 ha), **1.9ZN** (o powierzchni ok. 3,36 ha), **1.10ZN** (o powierzchni ok. 12,42 ha), **1.11ZN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **1.12ZN** (o powierzchni ok. 2,59 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków i budowli.
2. W granicach terenu **1.8ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Przez teren **1.7ZN**, **1.10ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. W granicach terenu **1.7ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2 obejmującym fragmenty obrębów Dziadowo, Otok, Prusinowo i Sikory

§ 41.

1. Dla terenu **2.1MNW** (o powierzchni ok. 0,78 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,

- c) wykluczane: nie dotyczy,
- 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - i) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 10 m,
 - k) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
- 2. W granicach terenu **2.1MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
- 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 30%.

§ 42.

1. Dla terenu **2.1PE-RN** (o powierzchni ok. 3,31 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - a) podstawowe: tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elektrowni wiatrowych,
 - lokalizację elektrowni słonecznych,
 - infrastrukturę techniczną, w tym stacje elektroenergetyczne,
 - obiekty magazynowe,
 - magazyny energii,
 - maszty i urządzenia do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - dojścia, dojazdy, parkingi i place,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - urządzenia wodne oraz przepusty;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - i) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g, h, i: 10 m,
 - k) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 163 m,
 - l) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1,
 - m) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
4. 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%.

§ 43.

1. Dla terenów **2.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 23,30 ha), **2.2PEF-RN** (o powierzchni ok. 9,12 ha), **2.3PEF-RN** (o powierzchni ok. 6,29 ha), **2.4PEF-RN** (o powierzchni ok. 10,59 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej,
- c) wykluczane: nie dotyczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych, dojeżdża, dojazdy, parkingi i place,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu, w szczególności obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje elektroenergetyczne, magazyny energii, obiekty magazynowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - i) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h, i: 10 m,
 - k) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
- 2. Tereny **2.1PEF-RN**, **2.2PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
- 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 30%.

§ 44.

- 1. Dla terenu **2.1KDG** (o powierzchni ok. 3,63 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
- 2. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 45.

1. Dla terenów **2.1KDL** (o powierzchni ok. 1,75 ha), **2.2KDL** (o powierzchni ok. 1,25 ha), **2.3KDL** (o powierzchni ok. 0,29 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.
2. Przez tereny **2.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
3. Tereny **2.2KDL** i **2.3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 46.

1. Dla terenu **2.1KDL-KKK** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej lub teren komunikacji kolejowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 47.

1. Dla terenów **1.1KDD** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **1.2KDD** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **1.3KDD** (o powierzchni ok. 0,20 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.
2. W granicach terenu **2.1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z

§ 23 i § 24.

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%.

§ 48.

1. Dla terenów **2.1KKK** (o powierzchni ok. 1,93 ha), **2.2KKK** (o powierzchni ok. 2,42 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji kolejowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach terenu zamkniętego, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 49.

1. Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 4,19 ha), **2.2RN** (o powierzchni ok. 65,84 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 5,82 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 4,18 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 21,03 ha), **2.7RN** (o powierzchni ok. 19,12 ha), **2.8RN** (o powierzchni ok. 12,83 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych,
 - b) budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi dróg publicznych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - b) maksymalna wysokość budowli: 15 m.
2. W granicach terenów **2.1RN**, **2.2RN**, **2.4RN**, **2.5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Przez tereny **2.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Tereny **2.2RN**, **2.4RN**, **2.5RN**, **2.6RN**, **2.8RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Przez tereny **2.7RN**, **2.8RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 50.

1. Dla terenu **2.1WS** (o powierzchni ok. 1,24ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy,
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 51.

1. Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 42,04 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 3,52 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 1,08 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 1,39 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 1,32 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny lasu;
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy,
 - 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budowli: 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
2. W granicach terenu **2.4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Tereny **2.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

§ 52.

1. Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 9,25 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 0,52ha), **2.3ZN** (o powierzchni ok. 3,21 ha), **2.4ZN** (o powierzchni ok. 3,66 ha), **2.5ZN** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **1.6ZN** (o powierzchni ok. 2,87 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej,
 - b) uzupełniające: nie dotyczy,
 - c) wykluczane: nie dotyczy,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków i budowli.
2. W granicach terenu **2.6ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 22.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
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%.

Rozdział 15 **Przepisy końcowe**

§ 53.

1. Na podstawie decyzji nr z dnia r. na cele nieleśne przeznacza się ha gruntów leśnych, oznaczonych w części graficznej planu.
2. Na podstawie decyzji nr z dnia r. na cele nierolnicze przeznacza się ha gruntów rolnych, oznaczonych w części graficznej planu.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gryfic.
4. 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 Gryficach z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo, Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice

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 Gminy Gryfice, przyjętym Uchwałą Nr XXV/266/2020 Rady Miejskiej w Gryficach, z dnia 30 września 2020 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicy obszarów rolnych oraz lasów, a także fragmentarycznie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej i usług na obszarach wiejskich, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usług publicznych oraz sportu i rekreacji, działalności produkcyjno-usługowej, składów i magazynów. 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 z późn. zm.), zgodnie z którym Rada Miejska 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XV/148/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dziadowo, Grądy, Otok, Prusinowo, Przybiernówko, Rzęskowo, Sikory, gm. Gryfice.

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 do uzgadniania i opiniowania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

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 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.

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 i elektrowni słonecznych oznaczone symbolami **PE-RN** oraz tereny **PEF** i **PEF-RN**, które zostały wyznaczone dla lokalizacji 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 – 3000 m². 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 jednoczesne 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-RN**:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PE-RN**;
- 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;
- maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m,
- maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 175m.
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 7 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 wzrostu 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 § 23 i § 24 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 23 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 przedstawiciel władzy urzędu miejskiego w Gryficach, 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 Gryfic, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Karnice oraz Burmistrza Gminy Trzebiatów.

W ramach tego etapu procedury wpłynęły także wnioski od osób prywatnych. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

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

W dniu Burmistrz Gryfic ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od..... do W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gryficach, jak również na stronie BIP Urzędu Miejskiego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 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 przedstawiciel władzy urzędu miejskiego w Gryficach, 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 publicznych złożonych zostało uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Burmistrz Gryfic zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu

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 projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Miejską w Gryficach.

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 WPS.411.137.2025.OB z dnia 22.10.2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach (pismo ZNS.9022.5.9.2025 z dnia 23.10.2025 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*, przyjętej Uchwałą Nr XXIV/219/2016 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 22 czerwca 2016 r.

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.