

UCHWAŁA Nr .../.../...
Rady Miejskiej w Gryficach
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów
obróbów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo,
gm. Gryfice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 4 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 z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)
- uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że za wyjątkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, plan miejscowy nie narusza ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gryfice” uchwalonego Uchwałą Nr XXV/266/2020 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 września 2020 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo, gm. Gryfice w granicach określonych Uchwałą Nr XV/149/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo, gm. Gryfice, zwany dalej planem miejscowym.

§ 2

Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000, składającej się z 7 arkuszy ponumerowanych od 1 do 7, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
 - 2) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, w tym wieży i fundamentu elektrowni wiatrowej, z wyłączeniem: dojeżdż, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej; w przypadku budynków linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
 - 4) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia:
 - a) kablowa linia wysokiego napięcia, składająca się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi,
 - b) napowietrzna linia wysokiego napięcia, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 5) obsada – nieprzekraczalna liczba DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
 - 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z rozbiórką, budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
 - 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ich aktami wykonawczymi;
 - 8) urządzenia infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia;
 - 9) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca należy przez to rozumieć funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej;
 - 6) obszar, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (wirnika z zespołem łopat obracających się nad powierzchnią ziemi);
 - 7) granica obszaru znajdującego się w odległości 700 m od obszaru, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (wirnika z zespołem łopat obracających się nad powierzchnią ziemi);
 - 8) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dorzecze Regi PLH320049 – Natura 2000;
 - 2) granica krajobrazu priorytetowego – Jezioro Rejowickie;
 - 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 5) obszar stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
- 1) granice administracyjne gmin;
 - 2) granice obrębów ewidencyjnych.

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren usług turystyki, oznaczony symbolem **UT**;
- 3) teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki, oznaczony symbolem **PEF-IE**;
- 4) teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony symbolem **PEW-KR-RZP**;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 9) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony symbolem **RZP**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 12) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 13) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej

działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;

- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §20 – §38.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występuje prawna forma ochrony przyrody – specjalny obszar ochrony siedlisk Dorzecze Regi PLH320049 – Natura 2000;
- 2) w granicach prawnej formy ochrony przyrody, o których mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolem UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami PEW-KR-RZP, RZP ustala się maksymalną obsadę – poniżej 40 DJP;
- 6) na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) dopuszcza się realizację nowych systemów melioracyjnych w granicach terenów oznaczonych symbolami PEW-KR-RZP, KDZ, KDL, KDD, KR, RZP,
 - d) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr: 15, 16 (AZP 21-12) – wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 – obowiązują przepisy

- odrębne;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem KDZ.

§ 12

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) w planie miejscowym ustala się lokalizację 5 nowych elektrowni wiatrowych;
- 2) dla elektrowni wiatrowej ustala się:
 - a) maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej: 290,0 m,
 - b) maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami: 190,0 m;
- 3) odległość elektrowni wiatrowych usytuowanych na terenach oznaczonych symbolami 1PEW-KR-RZP, 2PEW-KR-RZP, 3PEW-KR-RZP, 4PEW-KR-RZP, 5PEW-KR-RZP od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700,0 m;
- 4) pozostałe zasady zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 14

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w audycie krajobrazowym w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym wskazano krajobraz priorytetowy – Jezioro Rejowickie, oznaczony jako krajobraz wiejski (6) o kodzie i podtypie 32-313.33-153 (6a) – dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego.

§ 15

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UT:
 - minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem PEF-IE:
 - minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§ 16

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w granicach pasa

- technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów, powiązany z systemem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego oraz z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą prawo wodne;
 - 4) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i remontom zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników wodnych,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
 - 6) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Gryfice;
 - 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębne;
 - 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami U, UT:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami PEW-KR-RZP, PEF-IE: minimum 1 miejsce do parkowania,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem RZP: minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - d) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami U, UT:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 i więcej.

§ 17

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV przestają obowiązywać po jej likwidacji lub skablowaniu;
- 5) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie ograniczy operacyjnego wykorzystania przez lotnictwo wojskowe, istniejącej nad obszarem planu miejscowego, przestrzeni powietrznej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 6ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem L obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 5ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego.

§ 18

Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy.

§19

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami U, UT;
- 2) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem RZP;
- 3) 0,1% – dla pozostałych terenów.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dla pozostałych budynków:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - d) kolorystyka pokrycia dachów: dowolna;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m²,
 - g) *dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,*
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
 - i) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1UT, 2UT, 3UT**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki;
- 2) *dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;*
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) *maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,*
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dla pozostałych budynków:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - d) kolorystyka pokrycia dachów: dowolna;

- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) *dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,*
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
 - i) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF-IE**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki;
- 2) dopuszcza się:
 - a) instalacje odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) *dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,*
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
- 5) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1PEW-KR-RZP, 2PEW-KR-RZP, 3PEW-KR-RZP, 4PEW-KR-RZP, 5PEW-KR-RZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2) dopuszcza się:
 - a) instalacje odnawialnego źródła energii – energii wiatru, o mocy zainstalowanej większej

- niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej lub stacji elektroenergetycznej,
 - c) lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla elektrowni wiatrowej: 290,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
 - dla obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru: 200,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów: dowolna;
 - d) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny, a także obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 0,9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;
- 5) *szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;*

- 6) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 3KDL, 5KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) *szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych : 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;
- 5) *szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*;
- 6) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **4KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (łopat, wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) *szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*;
- 5) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) *szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 19KR, 21KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) *szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.*

§ 30

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **20KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (łopat, wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) *szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.*

§ 31

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1RZP, 2RZP, 3RZP, 4RZP, 5RZP, 6RZP, 11RZP, 13RZP, 17RZP, 18RZP, 19RZP, 20RZP, 21RZP, 22RZP, 23RZP, 24RZP, 27RZP, 28RZP, 33RZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy I - III;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
 - dla obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru: 200,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów: dowolna;
 - d) wszystkie elementy konstrukcji, o której mowa w pkt 3 należy pomalować na kolor nie powodujący refleksów świetlnych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
- f) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
- 6) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 32

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **7RZP, 8RZP, 12RZP, 16RZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy I – III,
- 4) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach pasa technologicznych linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
 - dla obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru: 200,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów: dowolna;
 - d) wszystkie elementy konstrukcji, o której mowa w pkt 3 należy pomalować na kolor nie powodujący refleksów świetlnych;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
- 8) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 33

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **9RZP, 10RZP, 14RZP, 15RZP, 25RZP, 26RZP, 29RZP, 30RZP, 31RZP, 32RZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy I - III,
 - b) sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (łopat, wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi);
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
 - dla obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru: 200,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów: dowolna;
 - d) wszystkie elementy konstrukcji, o której mowa w pkt 3 należy pomalować na kolor nie powodujący refleksów świetlnych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
- 6) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 34

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub

- szczególnemu korzystaniu z wód, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu wód płynących, za wyjątkiem tych odcinków, które będą ciągami komunikacyjnymi, przy zachowaniu pełnej ciągłości rzeki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w granicach pasa technologicznych linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17.

§ 35

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2WS, 3WS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnemu korzystaniu z wód, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu wód płynących, za wyjątkiem tych odcinków, które będą ciągami komunikacyjnymi, przy zachowaniu pełnej ciągłości rzeki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach pasa technologicznych linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17.

§ 36

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 3) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach.

§ 37

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 6ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 5ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego.

§ 38

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 4) miejsca do parkowania zgodnie z §16;
- 5) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 39

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gryfic.

§ 40

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 41

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej