

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOLICE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części następujących obrębów: Bralęcín, Rzeplino i Trzebień w gminie Dolice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części następujących obrębów: Bralęcín, Rzeplino i Trzebień w gminie Dolice, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Zakres regulacji

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

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, podzielony na arkusze nr 1-6;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dolice, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dolice;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dolice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

- 1) ciągach komunikacyjnych – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów, rowerów lub ruchu pieszych, w tym pełniących funkcję m.in. dojazdu lub dojścia do terenów upraw rolnych o szerokości równej lub mniejszej niż 5 m, przy czym warunek ten nie dotyczy części tych dróg na łukach i skrzyżowaniach;
- 2) Głównym Punkcie Odbioru GPO – należy przez to rozumieć stację abonencką, wyposażoną w transformatory umożliwiające konwersję napięcia, do której podziemnymi kablami wysokiego (zwanymi dalej WN) lub średniego napięcia (zwanymi dalej SN) doprowadzana jest energia elektryczna wytwarzana przez poszczególne elektrownie wiatrowe i z której, kablami WN lub SN, energia elektryczna przekazywana jest do państwowego systemu elektroenergetycznego;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną, melioracyjną oraz inne podobne, a także magazyny energii;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów zaliczanych do kubatury budynków lub obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego; w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych linia ta wyznacza linię zabudowy dla obrysu podstawy wieży konstrukcji nośnej i fundamentu, nie dotyczy elementu wirnika elektrowni wiatrowej;
 - 5) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich (dalej w planie oznaczonych WN), średnich (dalej w planie oznaczonych SN) i niskich (dalej w planie oznaczonych nn) napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
 - 6) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

- §3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWW**, poprzedzonym liczbą rzeczywistą 1;
 - 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, poprzedzonym liczbą rzeczywistą 1;
 - 3) tereny produkcji energii:
 - a) elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **PEW**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 12,
 - b) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**, poprzedzonym liczbą rzeczywistą 1;
 - 4) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **KDL**, poprzedzonymi cyframi od 1 do 3,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **KDD**, poprzedzonymi cyframi od 1 do 4;
 - 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 12;
 - 6) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**, poprzedzonym liczbą rzeczywistą 1;
 - 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, poprzedzonym liczbą rzeczywistą 1;
 - 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami **RNR**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 20,

- b) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RNL**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 13;
 - 9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZM**, poprzedzonymi cyframi od 1 do 4,
 - b) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZP**, poprzedzonymi cyframi od 1 do 8;
 - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **WS**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 12;
 - 11) tereny lasów, oznaczone symbolami **L**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 13;
 - 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN**, poprzedzonymi liczbami od 1 do 28.
2. Wymienione powyżej tereny funkcjonalne, w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) opisowo – jako np. „tereny elektrowni wiatrowych”, albo
 - 2) z zastosowaniem symbolu literowego:
 - a) całej grupy terenów – jako np. „tereny PEW” lub
 - b) pojedynczego terenu – jako np. „teren 1PEW”.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu a nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.
5. Na obszarze planu nie występują:
- 1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych;
 - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
 - 4) tereny zamknięte;
 - 5) obszary przestrzeni publicznych.
6. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów obsługujących sieć infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych, a także wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§4.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych przy uwzględnieniu linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy oraz fundamentu elektrowni wiatrowej na terenie PEW, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

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

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- §5.1. Na obszarze planu zlokalizowany jest park pałacowy, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1501 z dnia 14.02.1959 r. i oznaczony graficznie na rysunku planu.
2. Ustala się ochronę parku pałacowego, o którym mowa w ust. 1, przez ustanowienie strefy ochrony parku pałacowego, w której obowiązują:
- 1) nakaz zachowania, rewaloryzacji lub odtworzenia układu przestrzennego parku, w szczególności historycznych, udokumentowanych: układu alejek, placów, terenów otwartych, szpalerów, alei, skupin i pojedynczych drzew i krzewów, a także murów oporowych, obiektów małej architektury i budowli;
 - 2) zakaz naruszania integralności przestrzennej parku pałacowego, w szczególności przez zabudowę i zagospodarowanie terenu niezgodnie z zasadami kształtowania zabudowy historycznej oraz historycznego zagospodarowania terenu;
 - 3) możliwość prowadzenia wszelkich prac renowacyjnych, porządkowych i wycinki drzew pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym zgód lub uzgodnień właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- §6.1. Ustala się ochronę zlokalizowanych na obszarze planu i oznaczonych graficznie na rysunku planu stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
2. W przypadku realizacji robót ziemnych na działkach, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, w przypadku odkrycia przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§7.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
 - 2) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
 - a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami, w tym wodami okresowo występujących rowów i oczek wodnych,
 - b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;
 - 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian w istniejących zakładach mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach;
 - 4) zachowanie, odtworzenie lub odbudowę cieków i zbiorników wodnych;
 - 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 6) zakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód;
 - 7) zakaz wprowadzania na terenach zabudowy zagrodowej i terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w ich sąsiedztwie funkcji związanej z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów;
 - 8) zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały;
 - 9) możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w odległości nie mniejszej niż 200,0 m od budowli stanowiących konstrukcje nośne elektrowni wiatrowych;
 - 10) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:
 - a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie wiatrowe i obsługujące je place montażowe w kierunku rolnym,
 - b) przywrócenie terenu do stanu, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych.
2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:
- 1) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej z części działki przeznaczonej pod inwestycję, zdeponowanie jej, a następnie po zakończeniu inwestycji ponowne jej wykorzystanie;
 - 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.

3. Obowiązuje nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych i hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze planu zlokalizowane są tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne.
6. Obszar objęty planem położony jest poza:
 - 1) obszarami prawnie chronionymi w zakresie ochrony przyrody;
 - 2) granicami udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych.
7. Obowiązuje ochrona zlokalizowanych na obszarze planu pomników przyrody, oznaczonych graficznie na rysunku planu.
8. Minimalna odległość elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wynosi 700 m.

Rozdział 5

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

- §8.1. Zgodnie z rysunkiem planu, ustala się granicę obszaru wyznaczającą odległość minimum 700 m od elektrowni wiatrowej, zgodnie z zapisami art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. W obszarze tym obowiązują przepisy odrębne.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, teletechnicznych i gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. W przypadku kolizji planowanych inwestycji z ww. liniami, kolizje te należy usunąć w uzgodnieniu z gestorem sieci.
 4. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN) i średniego napięcia (SN), oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nn-0,4 kV i stacje elektroenergetyczne SN/nn.
 5. Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy zapewnić zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - 1) 10,0 m od osi linii nn-0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
 - 2) 12,5 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
 - 3) 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
 - 4) 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;

- 5) 3-krotność średnicy koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nieposiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego;
 - 6) średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego.
6. W odległościach mniejszych niż określone w ust. 5, przy dowolnym stanie pracy elektrowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej nadziemny element – w szczególności łopata wirnika elektrowni wiatrowej.
 7. Wzdłuż przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:
 - 1) 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii WN-110 kV;
 - 2) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii SN;
 - 3) 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii nn-0,4 kV;
 - 4) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.
 8. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 7, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej przekraczającej 3,0 m;
 - 3) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.
 9. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
 10. Tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PEW**, dopuszczają łączne usytuowanie do 12 sztuk elektrowni wiatrowych.

Rozdział 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- §9.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
 - 3) dopuszcza się przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej na terenach rolniczych **RNR** i **RNL** oraz na terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych **RZP**;
 - 4) dopuszcza się realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszego planu;
 - 5) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, obowiązuje zmiana przebiegu istniejących sieci, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 6) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

- 7) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń dla terenów funkcjonalnych;
 - 8) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na warunkach i zasadach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) budowa nowej oraz przebudowa, rozbudowa, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastosowaniem:
 - a) linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - b) stacji elektroenergetycznych 110kV (w tym stacji 110 kV/SN) SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych projektować jako nadziemne lub podziemne;
 - 4) projektowane elektrownie wiatrowe połączyć kablowymi liniami elektroenergetycznymi WN lub SN ze stacją elektroenergetyczną WN/SN – Główny Punkt Odbioru, zwaną dalej stacją WN/SN GPO, zlokalizowaną na obszarze planu na terenie **1IE** lub poza obszarem planu;
 - 5) możliwość ułożenia sieci elektroenergetycznych oraz kabli sterowania i automatyki w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz na terenach rolnych;
 - 6) możliwość budowy innych podziemnych i naziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym magazynów energii na terenie **1IE** oraz na terenach **PEW**, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) z sieci wodociągowej;
 - 2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć wody – studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.
4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
5. Ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej.
6. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 7

Komunikacja

- §10.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu terenów komunikacji drogowej publicznej **KDL i KDD** oraz istniejących i projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** i ciągów komunikacyjnych;
 - 2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
 - 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 15, § 16 i § 17 niniejszej uchwały;
 - 4) możliwość budowy nowych oraz przebudowy i modernizacji istniejących zjazdów z dróg publicznych celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów elektrowni wiatrowych;
 - 5) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich przebudowy i wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;
 - 6) możliwość realizacji nowych dróg polnych;

- 7) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych w granicach terenów **RNR i RNL** o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 5 m; szerokość ta nie dotyczy poszerzeń pasa drogowego na skrzyżowaniach i łukach oraz tymczasowych poszerzeń w ramach realizacji inwestycji;
- 8) obsługa komunikacyjna projektowanych elektrowni wiatrowych za pomocą terenów komunikacji drogowej publicznej **KDL i KDD** oraz istniejących i projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 9) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przy czym lokalizacja ww. infrastruktury w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla terenu **MWW** – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla terenu **US** – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) dla terenów **RZM** – 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - d) dla terenów **PEW** – 1 miejsce w ramach wyznaczonego placu manewrowego,
 - e) dla terenu **PEF** – 2 miejsca w ramach wyznaczonego placu manewrowego
 - f) dla terenów **RZP** – 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - g) dla terenu **IE** – 2 miejsca,
 - h) dla terenu **IWP** – 2 miejsca,
 - i) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc do parkowania;
- 11) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe

§11.1. Na terenie **1MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych z możliwością ich przebudowy i remontu;
- 3) możliwość realizacji nowych budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 10 m npt,
 - b) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych do 6 m npt,
 - c) wysokość wiat do 4 m npt.,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zachowanie istniejących dojazdów i dojazdów z możliwością realizacji nowych.
3. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, oznaczonym na rysunku planu.

§12.1. Na terenie **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zachowanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem warunków określonych w pkt 6;
- 3) realizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) budowli i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw
- 4) możliwość realizacji:
 - a) budynków socjalno-technicznych,
 - b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynków usługowych do 12 m,
 - budowli i urządzeń sportowych do 10 m,
 - budynków socjalno-technicznych i budynków gospodarczych do 4,5 m,
 - b) dachy budynków usługowych, socjalno-technicznych i gospodarczych: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
 - c) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych;
- 7) budowę niebędących budynkami obiektów służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, o wysokości do 30 m;
- 8) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów zabaw, siłowni zewnętrznych itp. obiektów.

2. Na terenie funkcjonalnym **1US** dopuszcza się:

- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) wysokość obiektów do 8 m,
 - c) dachy wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 6 lit. b, przy czym wysokość do 5 m;
- 2) budowę: dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych.

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

- 1) przeznaczenie – tereny elektrowni wiatrowych;
 - 2) lokalizację jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdym z terenów funkcjonalnych, o następujących parametrach:
 - a) wysokość całkowita elektrowni wiatrowej, mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu tej elektrowni przy maksymalnym wzniesieniu łopaty wirnika do 250,0 m npt.,
 - b) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami – 180 m;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,9,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 90 %;
 - 4) dopuszcza się lokalizację następujących obiektów związanych z funkcją terenu:
 - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 200,0 m npt. oraz urządzeń pomiarowych klasy LIDAR i SODAR,
 - b) kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym kabli sterowania i automatyki,
 - c) kontenerowych obiektów towarzyszących o następujących parametrach:
 - wysokość do 8,0 m npt.,
 - dach dowolny,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: transformatory, rozdzielnie, magazyny energii i inne elementy oraz obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej o wysokości do 8 m npt.
 - e) ciągów komunikacyjnych służących obsłudze wież elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także gruntów rolnych,
 - f) utwardzonych miejsc postojowych, placów manewrowych i montażowo-dźwigowych, w tym placów tymczasowych, służących realizacji i obsłudze elektrowni wiatrowych;
 - 5) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem budynków na potrzeby obiektów i instalacji wymienionych w pkt. 4;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) możliwość pozostawienia pozostałego terenu nie wykorzystanego zgodnie z ustaloną funkcją w użytkowaniu rolniczym;
 - 8) nakaz wyposażenia budowli w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod lokalizację elektrowni w granicach terenów **PEW**.

§14.1. Na terenie **1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej;
- 2) realizację i montaż:
 - a) obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego, w szczególności paneli fotowoltaicznych oraz towarzyszącej infrastruktury (stacje transformatorowe, złącza, magazyny energii, inwertery, falowniki itp., pomieszczenia obsługi),
 - b) placów manewrowych, miejsc postojowych oraz dróg montażowych i eksploatacyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją terenu;

- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów związanych z obsługą terenu – budynek portierni,
 - b) obiektów liniowych i punktowych, np. masztów, słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych oraz odgromników o wysokości od 0 do 12 m npt.;
 - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna do 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %,
 - 5) realizację obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a) oraz w pkt 4 lit. a) jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektu od 2 do 3,5 m npt. ,
 - b) dachy: jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 40° z kalenicą na wysokości do 4,5 m npt.;
 - 6) wysokość obiektów służących do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego o wysokości do 5 m npt.;
 - 7) zagospodarowanie terenu zielenią niską;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakaz zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierząt drobnej fauny podczas grodzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne.

§15.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych – terenów komunikacji drogowej publicznej:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** – drogi publiczne o minimalnych parametrach drogi lokalnej;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** – drogi publiczne o minimalnych parametrach drogi dojazdowej.
2. Na terenach funkcjonalnych **KDL i KDD**, ustala się:
- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
 - 3) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
 - 4) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich przebudowy, w tym poszerzenia;
 - 5) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych.

§16.1. Na terenach **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
2. Na terenach funkcjonalnych **KR** dopuszcza się wysięg łopat, stanowiących element wirnika elektrowni wiatrowej.

§17.1. Na terenie **1KPP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;
- 2) zachowanie istniejącej alei drzew;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej.
2. Teren **1KPP** znajduje się w granicach parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, na którym obowiązuje:
- 1) zachowanie i ochrona:
 - a) historycznie ukształtowanych granic parku,
 - b) kompozycji zieleni,
 - c) układu dróg i alejek;
 - 2) zagospodarowanie terenu uwzględniające wartości historyczne terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 2;
 - 3) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń i budowli służących wypoczynkowi i rekreacji, a także urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 4) możliwość odbudowy lub rekonstrukcji obiektów historycznych, z zastrzeżeniem pkt 2.

§18.1. Na terenie **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
 - 2) lokalizację Głównego Punktu Odbioru w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
 - 3) możliwość realizacji magazynów energii, w tym w formie kontenerowej;
 - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,9,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 90%;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dach dowolny,
 - b) szerokość elewacji frontowej do 30 m,
 - c) wysokość budynku do 8 m npt.
2. Na terenie funkcjonalnym **1IE** dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych do badania prędkości i kierunku wiatru o wysokości do 200 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu masztu wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami.

§19.1. Na terenach **RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny gruntów ornych oraz upraw z zakazem zabudowy;
- 2) zachowanie istniejących dróg polnych, stanowiących dojazd do upraw polowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 5 m, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do pól i łąk;
- 4) możliwość lokalizacji:
 - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 200 m npt.,
 - b) nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej, w tym związanej z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;

- 6) ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z możliwością ich przebudowy, odbudowy lub likwidacji w oparciu o zgody wodnoprawne i przepisy odrębne.
2. Zgodnie z rysunkiem planu na terenach funkcjonalnych występują stanowiska archeologiczne i zespoły stanowisk archeologicznych, w obrębie których obowiązują ustalenia § 6 niniejszego planu.

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

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

§21. Na terenach **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontu;
- 3) lokalizację nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz wiat;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m npt,
 - b) wysokość budynków gospodarczych do 12 m npt,
 - c) wysokość nowych budynków garażowych i wiat do 6 m npt.,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

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

§23.1. Na terenach **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 9WS, 10WS, 11WS i 12WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem budowli służących:
 - a) poprawie retencji wód,
 - b) regulacji stosunków wodnych,
 - c) zachowaniu istniejącego i przywróceniu właściwego przebiegu cieków wodnych i ich przepływów,
 - d) ochronie przyrody i środowiska,
 - e) realizacji linii uzbrojenia technicznego z zachowaniem ustaleń przypisanych w lit. c) w niniejszym punkcie,
 - f) realizacji przejazdów.

2. Na terenie **8WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 3) możliwość realizacji:
 - a) plaży i pomostów,
 - b) budowli służących ochronie przyrody i środowiska.

§24.1. Na terenach **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz planem urządzenia lasu.
2. Dla terenów funkcjonalnych **L**, ustala się zachowanie i sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających ustalenia innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu.
3. Na terenie funkcjonalnym **1L** zlokalizowane są pomniki przyrody. Obowiązuje zachowanie i ochrona obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie funkcjonalnym **4L** znajduje się park pałacowy wpisany do rejestru zabytków, na którym obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zachowanie i ochrona:
 - a) historycznie ukształtowanych granic parku,
 - b) kompozycji zieleni,
 - c) układu dróg i alejek;
 - 3) zagospodarowanie terenu uwzględniające wartości historyczne terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 2;
 - 4) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń i budowli służących wypoczynkowi i rekreacji, a także urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 5) możliwość odbudowy lub rekonstrukcji obiektów historycznych, z zastrzeżeniem pkt 2.

§25.1. Na terenach **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
 - 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami;
 - 4) zakaz zmiany stosunków wodnych.
2. Na terenie funkcjonalnym **21ZN** znajduje się park pałacowy wpisany do rejestru zabytków, na którym obowiązuje:
- 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zachowanie i ochrona:
 - a) historycznie ukształtowanych granic parku,
 - b) kompozycji zieleni,
 - c) układu dróg i alejek;
 - 3) zagospodarowanie terenu uwzględniające wartości historyczne terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 2;
 - 4) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz innych urządzeń i budowli służących wypoczynkowi i rekreacji, a także urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 5) możliwość odbudowy lub rekonstrukcji obiektów historycznych, z zastrzeżeniem pkt 2.

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

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

2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne ok.ha gruntów rolnych za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi – decyzja znak z dnia

§27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dolice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dolice

załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Dolice z dnia r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan nie narusza ustaleń
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dolice**

Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Dolice wskazuje, iż przy opracowaniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie ma obowiązku stwierdzania, iż jego ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Reasumując, rozstrzygnięto jak w sentencji.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dolice
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących
do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Rada Gminy Dolice rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części następujących obrębów: Brańcin, Rzeplino i Trzebień w gminie Dolice, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

- 1) budowę sieci wodociągowej,
- 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) wykup terenu celem poszerzenia istniejącej drogi publicznej (teren 4KDD).

Realizacja ww. inwestycji powinna nastąpić kompleksowo, w ramach jednego zadania i poprzedzać wszelkie inne inwestycje infrastrukturalne w tym obszarze, aczkolwiek należy dopuścić etapowanie o ile nie powoduje ono dysfunkcyjności sieci.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Gminy Dolice, rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych czterech kadencji organów Gminy Dolice. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Dolice z dnia r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

UZASADNIENIE

do uchwały nr

Rady Gminy Dolice z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części następujących obrębów: Bralecin, Rzeplino i Trzebień w gminie Dolice

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

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na złożony wniosek ws. umożliwienia lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach rolniczych, położonych w rejonie miejscowości Bralecin, Rzeplino i Trzebień w gminie Dolice.

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

Uchwałą Nr LXIII/622/24 z dnia 26 kwietnia 2024 r. Rada Gminy Dolice przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w części następujących obrębów: Bralecin, Rzeplino i Trzebień w gminie Dolice. Plan miejscowy został wywołany w celu wyznaczenia terenów, na których możliwa jest lokalizacja odnawialnych źródeł energii.

Na obszarze planu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) przy opracowaniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy nie ma obowiązku stwierdzania, iż jego ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym, odstąpiono od analizowania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Nr XLVII/460/22 Rady Gminy Dolice z dnia 20.12.2022 r.

Przez obszar objęty planem przebiegają dwie drogi publiczne (powiatowe i gminne), co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez obszar planu przebiega także napowietrzna sieć elektroenergetyczna wysokiego i średniego napięcia, wprowadza ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu obszaru planu.

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

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

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

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

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

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

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, zorganizowano spotkania otwarte, na etapie projektowania konsultowano jego rozwiązania przestrzenne pod kątem społecznym i ekonomicznym, po uzyskaniu uzgodnień i opinii oraz uzyskaniu zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – projekt planu poddano konsultacjom społecznym, zorganizowano w tym czasie spotkania konsultacyjne, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. Projekt planu sporządzono zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724, Dz. U. z 2023 r. poz. 553 z późn. zm.). Udział społeczeństwa przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniony był podczas spotkania

otwartego przeprowadzonego na początku procedury planistycznej oraz w trakcie konsultacji społecznych, za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku.

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

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

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

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 317), lokalizacja elektrowni wiatrowych następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Granicami obszaru opracowania planu objęto teren znajdujący się w odległości nie mniejszej niż 700 m od planowanych elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów ww. ustawy.

Niniejszy plan miejscowy określa sposób zagospodarowania terenów w postaci lokalizacji na nich elektrowni wiatrowych (12 sztuk, w całkowitej wysokości do 250 m npt, maksymalnej średnicy wirnika z łopatom do 180 m) oraz wyznacza zasięg strefy minimum 700 m od lokalizacji elektrowni wiatrowych. Wokół wyznaczonych terenów elektrowni wiatrowych (PEW) na rysunku planu wskazano maksymalny zasięg wychodzenia łopat, stanowiących element wirnika elektrowni wiatrowej. Oznaczenie to zostało wprowadzone w celu ucytelnienia spełnienia warunku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości nie mniejszej niż 700 m od budynków o funkcji mieszkalnej.

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

Organy samorządu terytorialnego Gminy Dolice nie wykonały czynności, o których mowa w przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostaje to jednak

bez wpływu na ustalenia niniejszego planu miejscowego ze względu na przepisy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

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

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

Spotkanie w formie spotkania bezpośredniego oraz spotkanie prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość, odbyły się dnia 24.05.2024 r. odpowiednio o godz. 15:30 i 17:00. Podczas spotkań zaprezentowane zostały główne założenia planowanej na terenie gminy Dolice inwestycji w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

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

W toku procedury planistycznej Wójt Dolice uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia oraz uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

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

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

W związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy zmieniającej, odstąpiono od analizowania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Nr XLVII/460/22 Rady Gminy Dolice z dnia 20.12.2022 r.

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