UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel.(+48)696-494-464
(+48)602-826-278

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino

ETAP: PONOWNE OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. . art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. . art. 5 pkt 3/
mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późń. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Katarzyna Chlebowska – planowanie przestrzenne
mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

lipiec 2026 r.

Uchwała Nr …/…/…..
Rady Gminy Będzino
z dnia ……..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 781), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j Dz.U z 2024 r. poz. 317), Rada Gminy Będzino uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/125/25 Rady Gminy Będzino z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino”*, przyjętego Uchwałą nr XXIII/155/2000 Rady Gminy w Będzinie z dnia 17 lipca 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2301 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
   1) przepisy ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 12;
   2) przepisy szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie przepisy ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
2) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
3) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
5) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, wykorzystującą energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej, obejmującą w szczególności moduły fotowoltaiczne oraz inne urządzenia niezbędne do jej funkcjonowania, mocowane na konstrukcjach wsporczych zapewniających ich stabilność;
6) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część połaci dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, termomodernizacji budynków oraz elementów technicznych elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
   c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne;

8) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;
9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:
   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

   Linia nie dotyczy elementów budynku służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
11) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego, wzdłuż dróg, zgodnie z częścią graficzną planu, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji zjazdów;
12) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z częścią graficzną planu;
14) **zieleni średniej -** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
15) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć drzewa liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) obowiązująca linia zabudowy;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia;
8) pas zieleni izolacyjnej;
9) strefa biologicznie czynna;
10) obszar wymagający rekultywacji;
11) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
12) park dworski ujęty w ewidencji zabytków;
13) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków;
14) granica strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
15) granica strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **166** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PE-RN**;
2) tereny produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PE-RZP**;
3) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **PEW**;
4) teren elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEW-RN**;
5) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **PEF-RN**;
6) teren górnictwa i wydobycia, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **G**;
7) tereny drogi ekspresowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDS**;
8) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDZ**;
9) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
10) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDD**;
11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **22** oraz symbolem literowym **KR**;
12) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;
13) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **31** oraz symbolem literowym **RN**;
14) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **19** oraz symbolem literowym **RNL**;

15) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **RZM**;
16) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RZP**;
17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **WS**;
18) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **31** oraz symbolem literowym **L**;
19) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZN**;
20) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   1) ochrony wskazanych w części graficznej planu szpalerów drzew do zachowania i uzupełnienia w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację szpaleru drzew;
   2) wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Tereny oznaczone symbolami literowymi **RZM** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy wraz ze zmianą przebiegu;
   3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
   4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
   5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
   6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy terenu **1G**, instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą, inwestycji celu publicznego oraz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu;
2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
   a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
   b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
   c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
   1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
   2) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
   3) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
   4) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;
   5) zakaz zabudowy budynkami;
   6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, tj. park dworski w Strachominie, dla którego ustala się:
1) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem. Braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
2) nakaz zachowania przyrodniczych elementów krajobrazu, w tym ukształtowania terenu, zieleni śródpolnej, zagłębień bezodpływowych i cieków wodnych;
3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem **23L**, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona w części graficznej planu, dla której ustala się:
1) zakaz wykonywania prac ziemnych;

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

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dom mieszkalny (chałupa) - Tymień 37, stodoła Tymień 37, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;
5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
6) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne Strzepowo: AZP 15-18/113 m. 21, AZP 15-18/116 m. 24, AZP 15-18/118 m. 26, objęte strefą „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
   1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
   2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie, w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne Dobrzyca: AZP 14-18/16 m. 15, AZP 14-18/20 m. 19, AZP 15-18/8 m. 28, AZP 15-18/9 m. 29, AZP 15-18/14 m. 34, AZP 15-18/15 m. 35, AZP 15-18/16 m. 36, AZP 15-18/17 m. 37, AZP 15-18/18 m. 38, AZP 15-18/19 m. 39, Tymień: AZP 14-18/66 m. 8, AZP 14-18/67 m. 9, AZP 14-18/68 m.10, AZP 14-18/69 m.11, AZP 14-18/70

m.12, AZP 14-18/71 m.13, AZP 14-18/72 m.14, Smolne: AZP 15-18/67 m. 8, Strachomino: AZP 15-18/71 m. 4, AZP 15-18/72 m. 5, AZP 15-18/73 m. 6, AZP 15-18/75 m. 8, AZP 15-18/76 m. 9, AZP 15-18/77 m. 10, AZP 15-18/78 m. 11, AZP 15-18/79 m. 12, AZP 15-18/80 m. 13, AZP 15-18/82 m. 15, AZP 15-18/86 m. 19, AZP 15-18/87 m. 20, AZP 15-18/88 m. 21, AZP 15-18/89 m. 22, AZP 15-18/90 m. 23, Strzepowo: AZP 15-18/93 m. 1, AZP 15-18/94 m. 2, AZP 15-18/95 m. 3, AZP 15-18/96 m. 4, AZP 15-18/97 m. 5, AZP 15-18/98 m. 6, AZP 15-18/100 m. 8, AZP 15-18/101 m. 9, AZP 15-18/102 m. 10, AZP 15-18/103 m. 11, AZP 15-18/104 m. 12, AZP 15-18/106 m. 14, AZP 15-18/107 m. 15, AZP 15-18/108 m. 16, AZP 15-18/109 m. 17, AZP 15-18/110 m. 18, AZP 15-18/111 m. 19, AZP 15-18/112 m. 20, AZP 15-18/114 m. 22, AZP 15-18/115 m. 23, AZP 15-18/117 m. 25, AZP 15-18/119 m. 27, AZP 15-18/120 m. 28, AZP 15-18/121 m. 29, objęte strefami „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
   1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
   2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
   1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
   2) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia połaci, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości.
11. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
12. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN** oraz **PEW-RN** z uwzględnieniem następujących zasad:
    1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
    2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami;
    3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
    4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 19 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie;
    5) odległość elektrowni wiatrowej od skrajnego przewodu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV nie może być mniejsza niż 12,5 m;
    6) odległość elektrowni wiatrowej od skrajnego przewodu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4kV nie może być mniejsza niż 10 m.
13. Obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej nr S6 nie mniejszej niż jednokrotna wysokość lokalizowanego obiektu budowlanego wysokościowego, rozumianej jako całkowita wysokość elektrowni wiatrowej lub wysokość do najwyższego punktu innych obiektów budowlanych wysokościowych nad poziomem przyległego terenu.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 15.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Warnie Bagno” PLH320047, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 16.
W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje złoże piasków i żwirów „Strzepowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 17.
W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje obszar górniczy „Strzepowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 18.
W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje teren górniczy „Strzepowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 19.
1. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
2. Zakaz gromadzenia ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizowania budynków i urządzeń wytwarzających energię.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20.
1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
      a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN**, **PE-RZP**, **PEW-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 1500 m^2,
      b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEF-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 5000 m^2,
      c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **G**: 1500 m^2;
      d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW**: 200 m^2;
   2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek:
      a) na terenach oznaczonych symbolami **G**: 20 m,
      b) na terenach oznaczonych symbolami **PE-RN**, **PE-RZP**, **PEW-RN**, **PEF-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 20 m,

c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a-b,

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

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

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

§ 21.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 22.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 23.

Obszar objęty planem położony jest w przestrzeni powietrznej TSA 12A, wykorzystywanej przez lotnictwo Sił Zbrojnych RP w przedziale wysokości od 900 FT n.p.m. do 24500 FT n.p.m. (od 274,32 m n.p.m. do 7467,60 m n.p.m.), w której obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem. Ustalenie nie dotyczy drogi ekspresowej S6, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem jezdni dodatkowych, przebiegających w granicach terenów **1KDS**, **2KDS**, wyłącznie dla elektrowni wiatrowych istniejących w granicach planu w dniu jego wejścia w życie.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.

4. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: droga ekspresowa S6, drogi powiatowe nr 3327Z, 3341Z i drogi gminne nr 100020Z, 1718023, 1718024.
5. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, za wyjątkiem terenu **21L**, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
7. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
8. Na terenach oznaczonych symbolami **PE-RN**, **PE-RZP**, **PEW-RN**, **PEF-RN** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m.
9. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
10. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, z wyjątkiem terenów **1KDS**, **21L**, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
11. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
    1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
        a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
        b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
        c) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce parkingowe na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu budowlanego,
        d) dla terenów wydobycia: 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
    2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
    3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
        a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
        b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
        c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
        d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR**;
6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
   2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
   2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
   2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się, z zastrzeżeniem §19:
   1) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem istniejących na dzień wejścia w życie planu, przydomowych oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
   2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
   3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

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

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 26.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, likwidację i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z wyjątkiem terenu **21L**, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **RZM**, dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 12
Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji

§ 27.

1. W liniach rozgraniczających terenu **1G** ustala się granicę obszaru wymagającego rekultywacji po zakończeniu eksploatacji złóż piasków i żwirów.
2. Ustala się rolny lub leśny kierunek rekultywacji dla obszarów wskazanych w ust. 1.

Rozdział 13
Przepisy szczegółowe

§ 28.

1. Dla terenów **1PE-RN** (o powierzchni ok. 221,18 ha), **2PE-RN** (o powierzchni ok. 12,44 ha), **3PE-RN** (o powierzchni ok. 59,45 ha), **4PE-RN** (o powierzchni ok. 12,31 ha), **5PE-RN** (o powierzchni ok. 74,89 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
   2) zasady zagospodarowania:
      a) w ramach terenów produkcji energii dopuszcza się lokalizację: elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
      b) w ramach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy zakazuje się lokalizacji budynków,

c) w ramach terenów dopuszcza się lokalizację: masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru, dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
   g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej, z zastrzeżeniem §23: 274 m,
   h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
   i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h:
      – dla budynków: 12 m,
      – dla budowli: 25 m,
   j) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m,
   k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
      – na terenie **1PE-RN**: 7 elektrowni na teren,
      – na terenach **2PE-RN**, **4PE-RN**: 1 elektrownia na teren,
      – na terenie **3PE-RN**: 2 elektrownie na teren,
      – na terenie **5PE-RN**: 3 elektrownie na teren.

2. W granicach terenów **1PE-RN**, **4PE-RN**, **5PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2
3. Tereny **1PE-RN**, **2PE-RN**, **3PE-RN**, **5PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Tereny **1PE-RN**, **3PE-RN**, **5PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
5. Tereny **1PE-RN**, **2PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Teren **1PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
7. Teren **5PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Na terenie **1PE-RN** należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu **4PEF-RN**.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29.

1. Dla terenów **1PE-RZP** (o powierzchni ok. 17,56 ha), **2PE-RZP** (o powierzchni ok. 22,61 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
   2) zasady zagospodarowania:
      a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
      b) dopuszcza się lokalizację biogazowni rolniczej wraz z zapleczem technicznym i biurowo-administracyjnym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi administracyjnymi, i magazynowymi, magazynami energii, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji,
      c) dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, magazynami energii, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji,
      d) w ramach terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych służących rolnictwu o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500 m^2 dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych,
      e) w ramach terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
   3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
      b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
      c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
      d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
      e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,
      f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
      g) maksymalna wysokość zabudowy:
         – dla budynków: 12 m,
         – dla budowli: 25 m;
      h) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni lub dach płaski.
2. Tereny zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

3. Teren **2PE-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
4. Teren **1PE-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30.

1. Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **3PEW** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **5PEW** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **6PEW** (o powierzchni ok. 0,02 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny elektrowni wiatrowej. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są istniejące elektrownie wiatrowe;
   2) zasady zagospodarowania: ustala się zakaz rozbudowy istniejących elektrowni wiatrowych;
   3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym,
      b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym,
      c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym,
      d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: jak w stanie istniejącym,
      e) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
      f) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: jak w stanie istniejącym;
      g) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: jak w stanie istniejącym.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów **2PEW**, **3PEW**, **4PEW**, za pośrednictwem jezdni dodatkowych, przebiegających w granicach terenów **1KDS**, **2KDS**, wyłącznie dla elektrowni wiatrowych istniejących w granicach planu w dniu jego wejścia w życie.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31.

1. Dla terenu **1PEW-RN** (o powierzchni ok. 159,69 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady zagospodarowania:
   a) w ramach terenów elektrowni wiatrowej dopuszcza się lokalizacje elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
   b) w ramach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy zakazuje się lokalizacji budynków,
   c) w ramach terenów dopuszcza się lokalizacje masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru, dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
   g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej, z zastrzeżeniem §23: 274 m,
   h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
   i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h:
      – dla budynków: 12 m,
      – dla budowli: 25 m;
   j) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m,
   k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 4 elektrownie,
   l) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni lub dach płaski.

2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32.

1. Dla terenów **1PEF-RN** (o powierzchni ok. 26,21 ha), **2PEF-RN** (o powierzchni ok. 16,57 ha), **3PEF-RN** (o powierzchni ok. 24,77 ha), **4PEF-RN** (o powierzchni ok. 20,99 ha), **5PEF-RN** (o powierzchni ok. 36,46 ha), **6PEF-RN** (o powierzchni ok. 4,98 ha), **7PEF-RN** (o

powierzchni ok. 40,65 ha), **8PEF-RN** (o powierzchni ok. 23,12 ha), **9PEF-RN** (o powierzchni ok. 14,51 ha), **10PEF-RN** (o powierzchni ok. 23,75 ha), **11PEF-RN** (o powierzchni ok. 27,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
2) zasady zagospodarowania:
   a) w ramach terenów elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację: elektrowni słonecznych, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
   b) w ramach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy zakazuje się lokalizacji budynków,
   c) w ramach terenów dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. W granicach terenów **5PEF-RN**, **9PEF-RN**, **10PEF-RN**, należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m^2,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
   g) maksymalna wysokość zabudowy:
      – dla budynków: 6 m,
      – dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
      – dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
   h) geometria głównych połaci dachu budynków: dach płaski.

2. W granicach terenów **1PEF-RN**, **2PEF-RN**, **3PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
3. Tereny **1PEF-RN**, **2PEF-RN**, **3PEF-RN**, **5PEF-RN**, **6PEF-RN**, **7PEF-RN**, **10PEF-RN**, **11PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Tereny **2PEF-RN**, **3PEF-RN**, **6PEF-RN**, **7PEF-RN**, **9PEF-RN**, **11PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
5. Tereny **3PEF-RN**, **5PEF-RN**, **7PEF-RN**, **10PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Tereny **5PEF-RN**, **7PEF-RN**, **8PEF-RN**, **10PEF-RN**, **11PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **4PEF-RN** poprzez teren **1PE-RN**.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33.

1. Dla terenu **1G** (o powierzchni ok. 3,78 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobycia;
   2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu ustala się powierzchniową eksploatację piasków i żwirów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się lokalizację:
      a) budynków kopalni,
      b) obiektów i urządzeń wydobywczych,
      c) placów utwardzonych;
   3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
      b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
      c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
      d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
      e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
      f) maksymalna wysokość zabudowy:
         – dla budynków: 8 m,
         – dla budowli: 25 m,
      g) geometria głównych połaci dachu: dachy według rozwiązań indywidualnych.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach złoża piasków i żwirów „Strzepowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru górniczego „Strzepowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach terenu górniczego „Strzepowo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru wymagającego rekultywacji, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34.

1. Dla terenu **1KDS** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **2KDS** (o powierzchni ok. 47,11 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren drogi ekspresowej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 35.

1. Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 1,93 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 1,91 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. W granicach terenu **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
4. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
5. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 36.

1. Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 1,71 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 2,07 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny drogi lokalnej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 37.

1. Dla terenu **1KDD** (o powierzchni ok. 1,26 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 38.

1. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,78 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,87 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 1,03 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,85 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 1,18 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **17KR** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **18KR** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **19KR** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **20KR** (o powierzchni ok. 2,25 ha), **21KR** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **22KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Teren **7KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Tereny **2KR**, **9KR**, **11KR**, **13KR**, **15KR**, **21KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
4. Tereny **12KR**, **14KR**, **20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Tereny **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
6. Tereny **6KR**, **7KR**, **8KR**, **12KR**, **15KR**, **20KR**, **22KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 39.

1. Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż w stanie istniejącym.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 40.

1. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 8,85 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 103,38 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 39,71 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 66,41 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 7,78 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 125,34 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 16,27 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 22,71 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 25,32 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 2,42 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 4,82 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 4,74 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 21,15 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 14,68 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 57,19 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 26,23 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 36,19 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 2,94 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 7,56

ha), **21RN** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 55,76 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 43,29 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 11,48 ha), **25RN** (o powierzchni ok. 39,35 ha), **26RN** (o powierzchni ok. 4,95 ha), **27RN** (o powierzchni ok. 43,16 ha), **28RN** (o powierzchni ok. 29,21 ha), **29RN** (o powierzchni ok. 3,43 ha), **30RN** (o powierzchni ok. 10,83 ha), **31RN** (o powierzchni ok. 9,47 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji budynków i budowli nadziemnych,
   b) dla lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne.

2. Teren **22RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
3. Tereny **2RN**, **3RN**, **5RN**, **7RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **14RN**, **16RN**, **17RN**, **18RN**, **22RN**, **25RN**, **27RN**, **31RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
4. Tereny **1RN**, **4RN**, **8RN**, **17RN**, **18RN**, **19RN**, **20RN**, **28RN**, **29RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Tereny **2RN**, **7RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
6. Tereny **2RN**, **3RN**, **4RN**, **7RN**, **8RN**, **9RN**, **18RN**, **22RN**, **23RN**, **27RN**, **28RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 41.

1. Dla terenów **1RNL** (o powierzchni ok. 17,38 ha), **2RNL** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **3RNL** (o powierzchni ok. 1,73 ha), **4RNL** (o powierzchni ok. 9,20 ha), **5RNL** (o powierzchni ok. 5,75 ha), **6RNL** (o powierzchni ok. 15,62 ha), **7RNL** (o powierzchni ok. 5,92 ha), **8RNL** (o powierzchni ok. 2,67 ha), **9RNL** (o powierzchni ok. 18,37 ha), **10RNL** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **11RNL** (o powierzchni ok. 10,20 ha), **12RNL** (o powierzchni ok. 13,36 ha), **13RNL** (o powierzchni ok. 20,41 ha), **14RNL** (o powierzchni ok. 4,67 ha), **15RNL** (o powierzchni ok. 5,51 ha), **16RNL** (o powierzchni ok. 9,77 ha), **17RNL** (o powierzchni ok. 9,35 ha), **18RNL** (o powierzchni ok. 4,99 ha), **19RNL** (o powierzchni ok. 5,67 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji budynków i budowli nadziemnych,
   b) dla lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach terenu **15RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
3. Teren **14RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **9RNL**, **11RNL**, **12RNL**, **17RNL**, **18RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
5. Tereny **1RNL**, **2RNL**, **4RNL**, **5RNL**, **6RNL**, **7RNL**, **8RNL**, **9RNL**, **14RNL**, **19RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Teren **13RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
7. Tereny **14RNL**, **15RNL**, **16RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 42.

1. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 0,94 ha), **12RZM** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
   2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
      a) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
         – jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
         – budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
      b) gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
      c) dojść i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
   3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. W granicach terenu **11RZM**, należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
i) geometria głównych połaci dachu budynków:
   – dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
   – dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,
j) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytka elewacyjna w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;

4) Zasady lokalizacji budynków na działce:
   a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce lub jednej z bocznych granic działki,
   b) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowanego podwórza,
   c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.

2. Teren **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. W granicach terenu **1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny **3RZM**, **4RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43.

1. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 1,05 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 1,62 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
   2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów:
      a) dopuszcza się lokalizację:
         – obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, wiat i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
         – gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
         – dojść i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
      b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
      b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
      c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
      d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
      e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
      f) maksymalna wysokość zabudowy:
         – dla budynków: 12 m,
         – dla budowli innych niż w tiret pierwszy: 25 m,
      g) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni lub dach płaski.
2. Tereny **2RZP**, **3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Teren **3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Tereny **1RZP**, **4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 44.

1. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 1,38 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **4WS** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,95 ha), **6WS** (o powierzchni ok. 1,81 ha), **7WS** (o powierzchni ok. 0,77 ha), **8WS** (o powierzchni ok. 0,48 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, mostów i przepustów;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

2. Teren **4WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Tereny **4WS**, **8WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 45.

1. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 1,42 ha), **2L** (o powierzchni ok. 3,24 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **9L** (o powierzchni ok. 1,35 ha), **10L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **13L** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **14L** (o powierzchni ok. 1,23 ha), **15L** (o powierzchni ok. 0,92 ha), **16L** (o powierzchni ok. 4,83 ha), **17L** (o powierzchni ok. 5,89 ha), **18L** (o powierzchni ok. 8,27 ha), **19L** (o powierzchni ok. 2,13 ha), **20L** (o powierzchni ok. 65,72 ha), **22L** (o powierzchni ok. 95,48 ha), **23L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **24L** (o powierzchni ok. 9,65 ha), **25L** (o powierzchni ok. 9,57 ha), **26L** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **27L** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **28L** (o powierzchni ok. 0,75 ha), **29L** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **30L** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **31L** (o powierzchni ok. 0,78 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny lasu;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) zakaz lokalizacji budynków.
2. Teren **16L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Teren **23L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Tereny **12L**, **17L**, **18L**, **20L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

5. Tereny **1L**, **16L**, **17L**, **18L**, **19L**, **22L**, **24L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Tereny **16L**, **25L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 46.

1. Dla terenu **21L** (o powierzchni ok. 127,13 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny lasu;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Warnie Bagno” PLH320047, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 47.

1. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 1,14 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 7,25 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 2,51 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
   2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) zakaz lokalizacji budynków,
      b) nakaz zachowania zadrzewień, rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
      c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
2. Teren **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "WIII", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
3. Tereny **1ZN**, **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Teren **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 48.

1. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 3,99 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
   2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
      a) ciągów pieszych, w tym ścieżek przyrodniczo-dydaktycznych oraz pieszo-rowerowych,
      b) urządzeń rekreacyjnych,
      c) urządzeń turystycznych,
   3) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) zakaz lokalizacji budynków,
      b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
      c) maksymalna wysokość zabudowy: 6m.
2. Tereny **1ZP**, **2ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach parku dworskiego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Teren **2ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Teren **2ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 49.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będzino.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr …/…/… Rady Gminy Będzino z dnia ……
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino

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

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje Uchwała nr VIII/55/2003 Rady Gminy Będzino z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowościach Strachomino, Łopienica i Tymień.

Obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty projektem planu m.in. pod tereny zespołu elektrowni wiatrowych z terenem rolnym i tereny rolne objęte zakazem zabudowy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, przyjętym Uchwałą nr XXIII/155/2000 Rady Gminy w Będzinie z dnia 17 lipca 2000 r, zmienionym Uchwałą Nr VIII/54/2003 Rady Gminy Będzino z dnia 30 czerwca 2003 r., Uchwałą Nr XIX/244/2005 Rady Gminy w Będzinie z dnia 29 listopada 2005 r., Uchwałą Nr III/16/2006 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 grudnia 2006 r., Uchwałą Nr XVII/144/2008 Rady Gminy w Będzinie z dnia 18 kwietnia 2008 r., Uchwałą Nr XXXIV/295/09 Rady Gminy w Będzinie z dnia 30 listopada 2009 r., Uchwałą Nr XV/112/12 Rady Gminy w Będzinie z dnia 03 lutego 2012 r., Uchwałą Nr XI/75/15 Rady Gminy w Będzinie z dnia 29 września 2015 r., Uchwałą Nr XV/121/16 Rady Gminy w Będzinie z dnia 23 lutego 2016 r., Uchwałą Nr XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r. oraz Uchwałą Nr LXXXIX/507/24 Rady Gminy Będzino z dnia 1 lutego 2024 r., obszar objęty planem zlokalizowany jest w przeważającej większości na obszarach rolnych, leśnych, użytków zielonych. Dodatkowo w granicach planu znajdują się również potencjalne obszary lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych, obszary zabudowane (lub przeznaczone do zabudowy na podstawie ważnych decyzji administracyjnych) – do adaptacji, uzupełnienia, rehabilitacji, przekształcenia, obszary potencjalne, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, tereny obsługi produkcji rolnej. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XVII/125/25 Rady Gminy Będzino z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla*

fragmentów obrębów ewidencyjnych Dobrzyca, Smolne, Strachomino, Strzepowo oraz Tymień, w gminie Będzino.

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

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

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

Przez obszar planu przebiegają droga ekspresowa S6, drogi powiatowe nr 3327Z, 3341Z i drogi gminne nr 100020Z, 1718023, 1718024.

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej, w tym istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie tereny oznaczone symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**. Plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 19 sztuk.

Proces inwestycyjny lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych jest procesem złożonym i długotrwałym. Uchwalenie planu miejscowego następuje na wczesnym etapie tego procesu, na którym nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie parametrów technicznych planowanych instalacji. Z tego powodu wskazana jest pewna elastyczność w podejściu do wyznaczania terenów, w granicach których możliwa będzie lokalizacja odnawialnych źródeł energii. Jest to szczególnie istotne z uwagi na fakt, że po uchwalonym planie miejscowym inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której określa się szczegóły dotyczące parametrów i lokalizacji planowanych instalacji. W związku z powyższym, w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN** i **PEW-RN** poza instalacjami OZE zostało dopuszczone niezbędne zaplecze techniczne, a także dojazdy. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 5000 m^2. Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. Po wybudowaniu elektrowni wiatrowych pozostały teren będzie mógł być wykorzystywany w sposób dotychczasowy zgodnie z art. 35 *upizp*.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w granicach planu położony jest obszar gminy odległy o co najmniej 700 m od terenów **PE-RN** i **PEW-RN**, na których dopuszczono lokalizację nowych elektrowni wiatrowych. W odległości co najmniej 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, nie wyznaczono w planie terenów, które dopuszczają lokalizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

W odległości 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie głównie tereny rolnictwa z zakazem zabudowy i tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Plan zakłada, że na terenach zabudowy związanej z rolnictwem możliwa będzie lokalizacja budowli rolniczych związanych z gospodarstwami rolnymi. Umożliwi to dalsze funkcjonowanie istniejących gospodarstw i ich rozwój. Nowe siedliska rolnicze będą mogły powstawać jedynie na terenach **RZM** wyznaczonych w planie w odległości większej niż 700 m od terenów **PE-RN** i **PEW-RN**, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi oraz istniejących zagród. Takie ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia

tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 25 i § 26 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 25 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Będzino, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Będzino, jak również wójtów i burmistrzów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, tj. Wójta Gminy Biesiekierz, Wójta Gminy Dygowo, Burmistrza Karlina, Wójta Gminy Ustronie Morskie. W ramach tego etapu procedury złożonych zostało osiemnaście wniosków prywatnych, które na etapie przygotowania projektu planu do opiniowania i uzgadniania zostały rozpatrzone. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz zawiadomiono instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Instytucje te przesłały w odpowiedzi 12 pism z czego 10 pism zawierało wnioski do planu. Wnioski te zostały uwzględnione w projekcie planu przygotowanym do opiniowania i uzgadniania.

W dniu 18 grudnia 2025 roku Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę nr XIII/187/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego. Uchwała weszła w życie z dniem 8 stycznia 2026 r. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6d ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych projekt planu został także przesłany do zaopiniowania przez gminy pobliskie. Do dnia

……. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WPS.411.42.2025.MP z dnia 15 maja 2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Koszalinie (pismo ZNS.9022.2.15.2025 z dnia 25 kwietnia 2025 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi.

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

Gmina nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości od 15% do 30%. Dla pozostałych terenów, na których nie dopuszczono zabudowy kubaturowej oraz dla terenów dróg stawkę procentową ustalono w wysokości 1%.