

Uchwała Nr XXII/ / 2026
Rady Miejskiej w Trzcińsku - Zdroju
z dnia 26 czerwca 2026 r.

druk nr 11/XXII

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Czarnołęka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stołeczna, Strzeszów, Tchórzno w gminie Trzcińsko-Zdrój – Etap I

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), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), **Rada Miejska w Trzcińsku - Zdroju uchwała, co następuje:**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LVII/463/2023 Rady Miejskiej w Trzcińsku-Zdroju z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Czarnołęka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stołeczna, Strzeszów, Tchórzno w gminie Trzcińsko-Zdrój, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcińsko-Zdrój*”, uchwalonego uchwałą nr LIX/476/2023 Rady Miejskiej w Trzcińsku - Zdroju, z dnia 27 października 2023 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Czarnołęka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stołeczna, Strzeszów, Tchórzno w gminie Trzcińsko-Zdrój – Etap I.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów Czarnołęka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stołeczna, Strzeszów, Tchórzno w gminie Trzcińsko-Zdrój – Etap I, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2748,22 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 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) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej, zawarte w rozdziałach 12 i 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący, zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub ważnego zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 7) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 8) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, wież elektrowni wiatrowych, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, termomodernizacji budynków oraz zasięgu pracy łopat wirnika 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;

- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynków;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 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 3m, 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 zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa biologicznie czynna;
- 9) strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- 10) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 11) granica strefy „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 12) 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 **207** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) na załączniku nr 1:
 - a) teren elektrowni wiatrowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PEW**;
 - b) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;

- c) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KDZ**;
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.6** oraz symbolem literowym **KR**;
 - e) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **RN**;
 - f) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.9** oraz symbolem literowym **RZ**;
 - g) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **RZM**;
 - h) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.8** oraz symbolem literowym **L**;
 - i) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.9** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2:
- a) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **US-ZP**;
 - b) teren produkcji energii, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **PE**;
 - c) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.8** oraz symbolem literowym **PEW**;
 - d) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.9** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;
 - e) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **KDZ**;
 - f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.22** oraz symbolem literowym **KR**;
 - g) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **IE**;
 - h) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.18** oraz symbolem literowym **RN**;
 - i) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.21** oraz symbolem literowym **RZ**;
 - j) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.8** oraz symbolem literowym **RZM**;
 - k) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZP**;
 - l) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.25** oraz symbolem literowym **L**;
 - m) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.42** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolem literowym **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 lub kanalizacji;
- 3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
- 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 uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej, ustala się:

- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
- 2) nakaz zachowania min. 90% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 3) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni średniej i wysokiej;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, tj. stodoła oraz budynek gospodarczy na terenie **2.7RZM**, oznaczone w części graficznej, 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, 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) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, z wyjątkiem zapewnienia dostępności do nich osobom ze szczególnymi potrzebami, dla którego nie obowiązuje linia zabudowy, wyznaczona w części graficznej;
- 4) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 39-06/40, AZP 39-06/42, AZP 40-06/21, AZP 40-06/27, AZP 40-06/28, AZP 40-06/29, AZP 40-06/36, AZP 40-06/37, AZP 40-06/38, AZP 40-06/39, AZP 40-06/40, AZP 40-06/41, AZP 40-06/50, AZP 40-06/51, AZP 40-06/53, AZP 40-06/86, AZP 40-06/87, AZP 40-06/92, AZP 40-06/103, AZP 40-06/104, AZP 40-06/106, AZP 40-06/107, AZP 40-06/108, AZP 40-06/109, AZP 40-06/110, AZP 40-06/111, AZP 40-06/112, AZP 40-06/113, AZP 40-06/114, AZP 40-06/115, AZP 40-06/116, AZP 40-06/118, AZP 40-06/122, AZP 40-06/123, AZP 40-06/124, AZP 40-06/125, AZP 40-06/126, AZP 40-06/127, AZP 40-06/128, AZP 40-06/129, AZP 40-06/130, AZP 40-06/131, AZP 40-07/4, AZP 40-07/5, AZP 40-07/6, AZP 40-07/7, AZP 40-07/8, AZP 40-07/9, AZP 40-07/10, AZP 40-07/11, AZP 40-07/12, AZP 40-07/13, AZP 40-07/14, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także teren oznaczony symbolem **2.1US-ZP**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 70% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg i komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
2. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg i komunikacji pieszo-rowerowej, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
4. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
5. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE** i **PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PE** i **PEW** oraz **1.4KR, 2.7KR, 2.18KR, 2.20KR, 1.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.5RN, 2.6RN, 2.7RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.18RN**;
 - 2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
 - 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 10 sztuk.

Rozdział 7

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

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

§ 14. Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 15. Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są dwa pomniki przyrody – dęby szypułkowe (*Quercus robur*), oznaczone w części graficznej, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu uznania drzew za pomniki przyrody.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 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 terenu oznaczonego symbolem **US-ZP**: 2000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE**, **PEW**, a także **PEF-RZ**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.

Rozdział 9

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

§ 18. W granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej, oznaczonej w części graficznej planu, ustala się zakaz lokalizacji budynków

mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia średniego napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 2,5 m (po 1,25 m od osi).

§ 20. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach oznaczonych symbolami **PE** oraz **PEF-RZ**, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykroczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu publiczne drogi powiatowe nr 1384Z, 1406Z, 1407Z, 1408Z.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
3. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 3 służy wyłącznie do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
4. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy, eksploatacji oraz rozbiórki elektrowni wiatrowych i słonecznych.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojazdów i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na każdy teren;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach **ZN**;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) zapewnienie wody dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.
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) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
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.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1

obejmującym fragment obrębu Góralice

§ 24. Dla terenu **1.1PEW** (o powierzchni ok. 2,09 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

- 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200 m;
 - 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 400 m;
 - 12) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na teren z zastrzeżeniem § 12 ust. 5 pkt 5;
 - 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenów **1.1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 13,81 ha), **1.2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 15,84 ha), **1.3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 22,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych i magazynowych oraz budowli rolniczych;
 - 3) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenu **1.3PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej wyłącznie w przypadku wykorzystania terenu pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych.
4. W granicach terenu **1.3PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.
5. Tereny **1.1PEF-RZ**, **1.2PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez teren **1.3PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu **1.1KDZ** (o powierzchni ok. 1,85 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenów **1.1KR** (o powierzchni ok. 1,70 ha), **1.2KR** (o powierzchni ok. 1,28 ha), **1.3KR** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **1.4KR** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **1.5KR** (o powierzchni ok. 1,57 ha), **1.6KR** (o powierzchni ok. 1,52 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 3,64 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **1.3RN** (o powierzchni ok. 0,49 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenów **1.1RZ** (o powierzchni ok. 13,25 ha), **1.2RZ** (o powierzchni ok. 63,33 ha), **1.3RZ** (o powierzchni ok. 2,17 ha), **1.4RZ** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **1.5RZ** (o powierzchni ok. 36,36 ha), **1.6RZ** (o powierzchni ok. 67,56 ha), **1.7RZ** (o powierzchni ok. 69,94 ha), **1.8RZ** (o powierzchni ok. 5,48 ha), **1.9RZ** (o powierzchni ok. 1,24 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m² na każde gospodarstwo rolne, w tym: budynków gospodarczo-garażowych i magazynowych oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
 - 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
 - 3) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 15 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenów **1.2RZ**, **1.7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.
4. Tereny **1.6RZ**, **1.7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny **1.2RZ**, **1.3RZ**, **1.4RZ**, **1.5RZ**, **1.6RZ**, **1.7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez teren **1.8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 30. Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **1.2RZM** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **1.3RZM** (o powierzchni ok. 0,07 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - 2) lokalizację pozostałych obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych;
 - 3) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i magazynowych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli rolniczych: 15 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 31. Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 49,94 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 1,32 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **1.4L** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **1.5L** (o powierzchni ok. 0,07 ha),

1.6L (o powierzchni ok. 0,19 ha), **1.7L** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **1.8L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **1.2ZN** (o powierzchni ok. 6,98 ha), **1.3ZN** (o powierzchni ok. 2,38 ha), **1.4ZN** (o powierzchni ok. 4,74 ha), **1.5ZN** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **1.6ZN** (o powierzchni ok. 2,54 ha), **1.7ZN** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **1.8ZN** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **1.9ZN** (o powierzchni ok. 0,44 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **1.5ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **1.6ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2 obejmującym fragmenty obrębów Czarnoleka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stoleczna, Tchórzno

§ 33. Dla terenu **2.1US-ZP** (o powierzchni ok. 1,72 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska” dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 34. Dla terenu **2.1PE** (o powierzchni ok. 46,52 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200 m;
 - 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 400 m;

- 12) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 2 elektrownie na teren z zastrzeżeniem § 12 ust. 5 pkt 5;
- 13) geometria głównych połączeń dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez przyległe tereny **PEF-RZ**.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów **2.1PEW** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **2.2PEW** (o powierzchni ok. 13,02 ha), **2.3PEW** (o powierzchni ok. 2,35 ha), **2.4PEW** (o powierzchni ok. 5,11 ha), **2.5PEW** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **2.6PEW** (o powierzchni ok. 0,84 ha), **2.7PEW** (o powierzchni ok. 2,43 ha), **2.8PEW** (o powierzchni ok. 4,42 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200 m;
 - 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 400 m;
 - 12) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na teren z zastrzeżeniem § 12 ust. 5 pkt 5;
 - 13) geometria głównych połączeń dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren **2.8PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PEF-RZ**.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów **2.1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 4,93 ha), **2.2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 10,95 ha), **2.3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 2,72 ha), **2.4PEF-RZ** (o powierzchni ok. 9,45 ha), **2.5PEF-RZ** (o powierzchni ok. 5,17 ha), **2.6PEF-RZ** (o powierzchni ok. 21,17 ha), **2.7PEF-RZ** (o powierzchni ok. 1,50 ha), **2.8PEF-RZ** (o powierzchni ok. 10,49 ha), **2.9PEF-RZ** (o powierzchni ok. 30,74 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.
Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych i magazynowych oraz budowli rolniczych;
 - 3) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny **2.2PEF-RZ**, **2.6PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren **2.8PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez teren **2.9PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PE** i **PEW**.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenów **2.1KDZ** (o powierzchni ok. 5,94 ha), **2.2KDZ** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **2.3KDZ** (o powierzchni ok. 2,45 ha), **2.4KDZ** (o powierzchni ok. 5,77 ha), **2.5KDZ** (o powierzchni ok. 6,26 ha), **2.6KDZ** (o powierzchni ok. 1,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny **2.3KDZ**, **2.6KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **2.5KDZ**, **2.6KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Przez tereny **2.3KDZ**, **2.4KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 38. Dla terenów **2.1KR** (o powierzchni ok. 3,59 ha), **2.2KR** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **2.3KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **2.4KR** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **2.5KR** (o powierzchni ok. 4,36 ha), **2.6KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **2.7KR** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **2.8KR** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2.9KR** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **2.10KR** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **2.11KR** (o powierzchni ok. 2,02 ha), **2.12KR** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **2.13KR** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **2.14KR** (o powierzchni ok. 2,09 ha), **2.15KR** (o powierzchni ok.

0,34 ha), **2.16KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **2.17KR** (o powierzchni ok. 1,21 ha), **2.18KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **2.19KR** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **2.20KR** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.21KR** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **2.22KR** (o powierzchni ok. 0,50 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny **2.1KR**, **2.5KR**, **2.8KR**, **2.14KR**, **2.21KR**, **2.22KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **2.3KR**, **2.16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Przez tereny **2.1KR**, **2.17KR**, **2.20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów **2.1IE** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **2.2IE** (o powierzchni ok. 3,49 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
 - 7) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 40. Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 205,31 ha), **2.2RN** (o powierzchni ok. 3,53 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 1,99 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 2,84 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 2,69 ha), **2.7RN** (o powierzchni ok. 6,87 ha), **2.8RN** (o powierzchni ok. 35,05 ha), **2.9RN** (o powierzchni ok. 28,96 ha), **2.10RN** (o powierzchni ok. 67,46 ha), **2.11RN** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **2.12RN** (o powierzchni ok. 1,64 ha), **2.13RN** (o powierzchni ok. 0,87 ha), **2.14RN** (o powierzchni ok. 8,91 ha), **2.15RN** (o powierzchni ok.

27,50 ha), **2.16RN** (o powierzchni ok. 17,55 ha), **2.17RN** (o powierzchni ok. 3,12 ha), **2.18RN** (o powierzchni ok. 2,42 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **2.8RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.
4. Tereny **2.1RN**, **2.4RN**, **2.10RN**, **2.13RN**, **2.15RN**, **2.16RN**, **2.17RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren **2.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Tereny **2.9RN**, **2.10RN**, **2.11RN**, **2.15RN**, **2.16RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Przez tereny **2.1RN**, **2.7RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 41. Dla terenów **2.1RZ** (o powierzchni ok. 42,38 ha), **2.2RZ** (o powierzchni ok. 271,41 ha), **2.3RZ** (o powierzchni ok. 29,93 ha), **2.4RZ** (o powierzchni ok. 55,62 ha), **2.5RZ** (o powierzchni ok. 57,79 ha), **2.6RZ** (o powierzchni ok. 71,30 ha), **2.7RZ** (o powierzchni ok. 36,65 ha), **2.8RZ** (o powierzchni ok. 155,14 ha), **2.9RZ** (o powierzchni ok. 111,17 ha), **2.10RZ** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **2.11RZ** (o powierzchni ok. 1,78 ha), **2.12RZ** (o powierzchni ok. 3,26 ha), **2.13RZ** (o powierzchni ok. 190,62 ha), **2.14RZ** (o powierzchni ok. 4,89 ha), **2.15RZ** (o powierzchni ok. 65,42 ha), **2.16RZ** (o powierzchni ok. 5,27 ha), **2.17RZ** (o powierzchni ok. 50,40 ha), **2.18RZ** (o powierzchni ok. 34,22 ha), **2.19RZ** (o powierzchni ok. 6,73 ha), **2.20RZ** (o powierzchni ok. 3,87 ha), **2.21RZ** (o powierzchni ok. 126,30 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m² na każde gospodarstwo rolne, w tym: budynków gospodarczo-garażowych i magazynowych oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych,

- 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - 3) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 15 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenów **2.2RZ, 2.5RZ, 2.6RZ, 2.8RZ, 2.13RZ, 2.15RZ, 2.17RZ, 2.21RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.
4. Tereny **2.1RZ, 2.2RZ, 2.4RZ, 2.5RZ, 2.6RZ, 2.7RZ, 2.8RZ, 2.13RZ, 2.14RZ, 2.17RZ, 2.18RZ, 2.19RZ, 2.20RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **2.1RZ, 2.2RZ, 2.3RZ, 2.4RZ, 2.6RZ, 2.7RZ, 2.8RZ, 2.9RZ, 2.10RZ, 2.11RZ, 2.12RZ, 2.13RZ, 2.14RZ, 2.15RZ, 2.17RZ, 2.18RZ, 2.19RZ, 2.20RZ, 2.21RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez tereny **2.2RZ, 2.9RZ, 2.13RZ, 2.15RZ, 2.17RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 42. Dla terenów **2.1RZM** (o powierzchni ok. 1,40 ha), **2.2RZM** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **2.3RZM** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **2.4RZM** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **2.5RZM** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **2.6RZM** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **2.7RZM** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **2.8RZM** (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - 2) lokalizację pozostałych obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych;
 - 3) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i magazynowych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli rolniczych: 15 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
3. W granicach terenu **2.7RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.
4. W granicach terenu **2.7RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
5. Teren **2.1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 43. Dla terenu **2.1RZP** (o powierzchni ok. 9,74 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla wiat, budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i magazynowych: 15 m,
 - b) dla budowli rolniczych: 20 m.
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, nad którymi dopuszczono zasięg pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
 4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 44. Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 2,10 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **2.6L** (o powierzchni ok. 70,38 ha), **2.7L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **2.8L** (o powierzchni ok. 1,75 ha), **2.9L** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2.10L** (o powierzchni ok. 1,04 ha), **2.11L** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **2.12L** (o powierzchni ok. 1,22 ha), **2.13L** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **2.14L** (o powierzchni ok. 1,14 ha), **2.15L** (o powierzchni ok. 2,33 ha), **2.16L** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2.17L** (o powierzchni ok. 21,96 ha), **2.18L** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **2.19L** (o powierzchni ok. 164,63 ha), **2.20L** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **2.21L** (o powierzchni ok. 2,34 ha), **2.22L** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **2.23L** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **2.24L** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **2.25L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. Tereny **2.6L**, **2.10L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **2.19L**, **2.20L**, **2.21L**, **2.22L**, **2.23L**, **2.25L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. W granicach terenu **2.24L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 45. Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 3,59 ha), **2.3ZN** (o powierzchni ok. 2,94 ha), **2.4ZN** (o powierzchni ok. 3,41 ha), **2.5ZN** (o powierzchni ok. 2,73 ha), **2.6ZN** (o powierzchni ok. 3,31 ha), **2.7ZN** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **2.8ZN** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **2.9ZN** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **2.10ZN** (o powierzchni ok. 1,44 ha), **2.11ZN** (o powierzchni ok. 1,36 ha), **2.12ZN** (o powierzchni ok. 2,47 ha), **2.13ZN** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **2.14ZN** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **2.15ZN** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2.16ZN** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **2.17ZN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **2.18ZN** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **2.19ZN** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.20ZN** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **2.21ZN** (o powierzchni ok. 0,81 ha), **2.22ZN** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.23ZN** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **2.24ZN** (o powierzchni ok. 43,05 ha), **2.25ZN** (o powierzchni ok. 4,17 ha), **2.26ZN** (o powierzchni ok. 3,75 ha), **2.27ZN** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **2.28ZN** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **2.29ZN** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2.30ZN** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **2.31ZN** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **2.32ZN** (o powierzchni ok. 1,15 ha), **2.33ZN** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **2.34ZN** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **2.35ZN** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **2.36ZN** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **2.37ZN** (o powierzchni ok. 1,65 ha), **2.38ZN** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **2.39ZN** (o powierzchni ok. 0,95 ha), **2.40ZN** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **2.41ZN** (o powierzchni ok. 3,41 ha), **2.42ZN** (o powierzchni ok. 1,63 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **2.3ZN**, **2.24ZN**, **2.25ZN**, **2.26ZN**, **2.27ZN**, **2.28ZN**, **2.29ZN**, **2.30ZN**, **2.31ZN**, **2.32ZN**, **2.33ZN**, **2.34ZN**, **2.35ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko – Dębiańska” dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren **2.26ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. W granicach terenu **2.24ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez tereny **2.8ZN**, **2.42ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

- § 46. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzcińsko-Zdrój.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Trzcińsku - Zdroju z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Czarnołęka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stołeczna, Strzeszów, Tchórzno, w gminie Trzcińsko – Zdrój – Etap I

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

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XX/241/2023 Rady Miejskiej w Trzcińsku – Zdroju z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Czarnołęka, Drzesz, Góralice, Rosnowo, Rosnowek i Strzeszów w gminie Trzcińsko zdroj dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzcińsko – Zdrój, przyjętym uchwałą Nr LIX/476/2023 Rady Miejskiej w Trzcińsku - Zdroju, z dnia 27 października 2023 rok, obszar objęty opracowaniem znajduje się częściowo w rejonie lokalizacji siłowni wiatrowych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń studium. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr LVII/463/2023 Rady Miejskiej w Trzcińsku - Zdroju z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Czarnołęka, Dobropole, Góralice, Klasztorne, Stołeczna, Strzeszów, Tchórzno, w gminie Trzcińsko – Zdrój.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęły zarówno wnioski od instytucji publicznych, jak i od osób fizycznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do uzgadniania i opiniowania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Do dnia 27 listopada 2024 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Burmistrz Trzcińska – Zdrój wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu Burmistrza Gminy Chojna, Burmistrza Myśliborza oraz Wójta Gminy Banie - jako gmin pobliskich. Żadna z gmin pobliskich nie przedstawiła opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 6d ust. 4 *upizp* uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

W dniu 2 stycznia 2025 r. Burmistrz Gminy Trzcianko-Zdrój ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ramach którego zbierane były uwagi do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 kwietnia 2025 r. Wyłożenie do publicznego wglądu prowadzone było w dniach od 16 stycznia 2025 r. do 28 lutego 2025 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzcianku-Zdroju, jak również w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Trzcianko-Zdrój. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 29 stycznia 2025 r. zorganizowane zostały dwie dyskusje publiczne, zarówno w formie spotkania bezpośredniego, jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w dyskusjach publicznych brał udział Burmistrz Gminy Trzcianko-Zdrój, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach dyskusji publicznej szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu złożonych zostało 9 uwag. Burmistrz Gminy Trzcianko-Zdrój zdecydował uwzględnić 1 uwagę, częściowo uwzględnić 6 uwag, a 2 z nich w całości odrzucić. Częściowe uwzględnienie uwag polegało głównie na wyłączeniu niektórych działek z opracowania planu miejscowego, zgodnie z wolą składającego uwagę. Uwzględnienie jednej z uwag powodowało konieczność ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ponadto, po upływie terminu wyłożenia projektu do publicznego wglądu wpłynęła decyzja o braku wyrażenia zgody od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (pismo: DNI.tr.602.78.2025). W związku z brakiem zgody Ministra podjęto decyzję o przeprojektowaniu planu oraz podzieleniu opracowania na etapy. § 3 uchwały intencyjnej do sporządzania niniejszego planu dopuszcza możliwość etapowego sporządzania i uchwalania planu. Niniejszy projekt planu stanowi etap I sporządzania dokumentu.

Decyzja o przeprojektowaniu spowodowała jedynie niewielkie korekty w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach opracowania. Wprowadzone zmiany terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczonych symbolem **PEW** dotyczyły głównie ograniczenia ich powierzchni. Zmiany w projekcie planu, wynikające z uwag do I wyłożenia do publicznego wglądu oraz z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wymogły konieczność ponownego wystąpienia o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie, Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej oraz o uzgodnienie ustaleń zawartych w projekcie planu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie oraz Zarządem Dróg Powiatowych.

W dniu 25 lutego 2026 r. Burmistrz Gminy Trzcianko-Zdrój ogłosił o drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ramach którego zbierane były uwagi do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 czerwca 2026 r. Wyłożenie do publicznego wglądu prowadzone było w dniach od 5 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzcianku-Zdroju, jak również w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Trzcianko-Zdrój. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach 24 i 25 marca 2026 r. zorganizowane zostały dyskusje publiczne, zarówno w formie spotkania bezpośredniego, jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie

z obowiązującymi przepisami w dyskusjach publicznych brał udział Burmistrz Gminy Trzcińsko- Zdrój, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno–architektonicznej. W ramach dyskusji publicznej szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu złożonych zostało 7 uwag. Burmistrz Gminy Trzcińsko- Zdrój zdecydował uwzględnić 4 uwagi, częściowo uwzględnić 1 uwagę, a pozostałe 2 zdecydował odrzucić. Uwzględnienie uwag nie spowodowało konieczności ponowienia żadnego etapu procedury planistycznej. Częściowe uwzględnienie uwagi polegało na wyłączeniu z opracowania większości działki objętej planem. Odrzucone uwagi dotyczyły przeznaczenia wnioskowanych działek pod tereny produkcji rolniczej (budowa 20 budynków inwentarskich – kurników) oraz dopuszczenia dodatkowej lokalizacji elektrowni wiatrowej.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma dyskusji publicznych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

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 projekcie planu ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej. Inwestor planujący elektrownie wiatrowe na obszarze opracowania planu, zobowiązany jest, po jego uchwaleniu, uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W tej decyzji ustalana jest m.in. liczba planowanych elektrowni wiatrowych, szczegółowa lokalizacja w odniesieniu do działek ewidencyjnych, a także ich parametry tj. wysokość wieży, długość łopat i zakres ich pracy oraz maksymalna całkowita moc akustyczna. Oczywiście wysokość elektrowni wiatrowej oraz maksymalna średnica rotora wraz z łopatami nie może być większa niż ta ustalona w planie miejscowym. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Wydawana jest m.in. w oparciu o szczegółowy raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc powyższe pod uwagę zadaniem planu miejscowego jest jedynie ustalenie ramy dla realizacji tego typu inwestycji. Uchwalenie planu nie przesądza natomiast o tym, czy ta inwestycja powstanie i jakie będą jej ostateczne parametry.

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

przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową, a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PE** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych), **PEW** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych) oraz **PEF-RZ** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych). Dopuszczenie w ramach terenów **PEF-RZ** dwóch funkcji wynika z faktu, że odnawialne źródła energii towarzyszą na ogół rolnictwu wykorzystaniu danego terenu. W przypadku elektrowni słonecznych nie jest wykluczone nawet jednoczesne wykorzystanie terenu dla produkcji prądu i produkcji rolniczej. Dwie funkcje dopuszczono także w granicach terenu oznaczonego symbolem **PE**, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 - 2500m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi może być wykorzystany pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych. Poza tym, należy podkreślić, że ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego. Wprowadzenie dwufunkcyjności terenu pozwala na odpowiednie skalowanie inwestycji, bez szkody dla właścicieli gruntów. Zachowanie pewnej elastyczności jest również konieczne ze względu na możliwość powiązania etapu planowania przestrzennego z etapem uzyskiwania decyzji środowiskowej.

W przypadku elektrowni słonecznych projekt planu zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Dla elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w granicach terenów **PE** i **PEW** plan ustalił następujące zasady:

- 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PE** i **PEW** oraz **1.4KR, 2.7KR, 2.18KR, 2.20KR, 1.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.5RN, 2.6RN, 2.7RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.18RN**;
- 2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 10 sztuk.

Ponadto w części graficznej projektu planu wskazana została strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, nad którymi dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, w granicach której ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych. Ta strefa obejmuje głównie tereny rolnicze. Projekt planu zakłada, że na tych terenach w dużej mierze możliwa będzie lokalizacja zabudowy związanej z rolnictwem. Takie ustalenia projektu planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i niewprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg, terenów gminnych oraz terenów niebudowlanych wprowadzono stawkę 0%. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 22 i § 23 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 22 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej, jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Gminy Trzcianko - Zdrój, 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, z szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków, a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Gminy Trzcianko - Zdrój, jak również gminy pobliskie, zlokalizowane w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej

całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, tj. Wójta Gminy Banie, Burmistrza Gminy Chojna oraz Burmistrza Gminy Myślibórz.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN.411.107.2024.MP z dnia 17.10.2023 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryfinie (pismo ZNS.90222.1.2.5.2023 z dnia 20.09.2023 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu.

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