

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZĘCIN
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego obręb Sobieradz oraz części obrębów: Żeńsko, Granowo, Przybysław, Chłopowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), 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 ze zmianami) oraz Uchwałą Nr XXXVI/297/2023 Rady Gminy Krzęcin z dnia 26 października 2023 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmujący obręb Sobieradz oraz części obrębów: Żeńsko, Granowo, Przybysław, Chłopowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin”, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/117/2008 Rady Gminy Krzęcin z dnia 30 maja 2008 r., z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmujący obręb Sobieradz oraz części obrębów: Żeńsko, Granowo, Przybysław, Chłopowo” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzęcin w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzęcin o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych, składającą się ze współpracujących ze sobą urządzeń fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym budowlami, kontenerami, sieciami, przyłączami,

urządzeniami, placami montażowymi, dojściami i dojazdami, stanowiącą całościowy zespół techniczny służący produkcji, przetwarzaniu, przesyłowi i magazynowaniu energii elektrycznej;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku, budowli rolniczej, wiaty oraz elektrowni wiatrowych, urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) urządzeniu fotowoltaicznym – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu parkowo-pałacowego;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego;
- 9) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) granice stref sanitarnych cmentarza.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Granowo:
 - a) tereny elektrowni wiatrowych oznaczone symbolami 1.1PEW, 1.2PEW, 1.3PEW, 1.4PEW, 1.5PEW, 1.6PEW, 1.7PEW, 1.8PEW, 1.9PEW, 1.10PEW, 1.11PEW, 1.12PEW;
 - b) tereny elektrowni słonecznych oznaczone symbolami 1.1PEF, 1.2PEF, 1.3PEF, 1.4PEF, 1.5PEF, 1.6PEF, 1.7PEF, 1.8PEF, 1.9PEF, 1.10PEF, 1.11PEF, 1.12PEF, 1.13PEF, 1.14PEF,
 - c) teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki oznaczony symbolem 1.1PEF-IE;
 - d) teren produkcji oznaczony symbolem 1.1P,
 - e) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1.1RZM, 1.2RZM, 1.3RZM, 1.4RZM, 1.5RZM, 1.6RZM, 1.7RZM,
 - f) teren wodociągów oznaczony symbolem 1.1IW,
 - g) teren kanalizacji oznaczony symbolem 1.1IK,
 - h) teren cmentarza oznaczony symbolem 1.1C,
 - i) tereny lasów oznaczone symbolami 1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L, 1.9L,
 - j) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN, 1.10ZN, 1.11ZN, 1.12ZN, 1.13ZN, 1.14ZN, 1.15ZN, 1.16ZN, 1.17ZN, 1.18ZN, 1.19ZN, 1.20ZN, 1.21ZN, 1.22ZN, 1.23ZN, 1.24ZN, 1.25ZN, 1.26ZN, 1.27ZN, 1.28ZN, 1.29ZN, 1.30ZN, 1.31ZN, 1.32ZN, 1.33ZN, 1.34ZN, 1.35ZN, 1.36ZN, 1.37ZN, 1.38ZN, 1.39ZN, 1.40ZN, 1.41ZN, 1.42ZN, 1.43ZN, 1.44ZN, 1.45ZN, 1.46ZN, 1.47ZN, 1.48ZN, 1.49ZN, 1.50ZN, 1.51ZN, 1.52ZN, 1.53ZN, 1.54ZN, 1.55ZN,
 - k) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 1.1RNR, 1.2RNR, 1.3RNR, 1.4RNR, 1.5RNR, 1.6RNR, 1.7RNR, 1.8RNR, 1.9RNR, 1.10RNR, 1.11RNR, 1.12RNR, 1.13RNR, 1.14RNR, 1.15RNR, 1.16RNR, 1.17RNR, 1.18RNR, 1.19RNR, 1.20RNR, 1.21RNR, 1.22RNR, 1.23RNR, 1.24RNR, 1.25RNR, 1.26RNR, 1.27RNR, 1.28RNR, 1.29RNR, 1.30RNR, 1.31RNR, 1.32RNR,

- 1.33RNR, 1.34RNR, 1.35RNR, 1.36RNR, 1.37RNR, 1.38RNR, 1.39RNR, 1.40RNR, 1.41RNR, 1.42RNR, 1.43RNR, 1.44RNR, 1.45RNR, 1.46RNR, 1.47RNR, 1.48RNR, 1.49RNR, 1.50RNR, 1.51RNR, 1.52RNR, 1.53RNR,
- l) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami 1.1RNL, 1.2RNL, 1.3RNL, 1.4RNL, 1.5RNL, 1.6RNL, 1.7RNL, 1.8RNL, 1.9RNL, 1.10RNL, 1.11RNL, 1.12RNL, 1.13RNL, 1.14RNL, 1.15RNL, 1.16RNL, 1.17RNL, 1.18RNL, 1.19RNL, 1.20RNL, 1.21RNL, 1.22RNL, 1.23RNL, 1.24RNL, 1.25RNL, 1.26RNL, 1.27RNL, 1.28RNL, 1.29RNL, 1.30RNL, 1.31RNL, 1.32RNL, 1.33RNL, 1.34RNL,
 - m) tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 1.4WS, 1.5WS, 1.6WS, 1.5WS,
 - n) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1.1KDZ, 1.2KDZ,
 - o) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1.1KDL, 1.2KDL, 1.3KDL, 1.4KDL, 1.5KDL,
 - p) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 1.9KR, 1.10KR, 1.11KR, 1.12KR, 1.13KR, 1.14KR, 1.15KR, 1.16KR, 1.17KR, 1.18KR, 1.19KR, 1.20KR, 1.21KR, 1.22KR, 1.23KR, 1.24KR, 1.25KR, 1.26KR, 1.27KR, 1.28KR, 1.29KR, 1.30KR;
- 2) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Krzęcin:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem 2.1RNR,
 - b) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 2.1KDZ;
 - 3) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mielęcín:
 - a) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 3.1ZN, 3.2ZN, 3.3ZN, 3.4ZN, 3.5ZN, 3.6ZN,
 - b) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem 3.1RNR;
 - 4) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przybysław:
 - a) tereny elektrowni wiatrowych oznaczone symbolami 4.1PEW, 4.2PEW, 4.3PEW, 4.4PEW,
 - b) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolami 4.1RZP, 4.2RZP, 4.3RZP, 4.4RZP,
 - c) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami 4.1IE, 4.2IE,
 - d) teren kanalizacji oznaczony symbolem 4.1IK,
 - e) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 4.1ZP,
 - f) tereny lasów oznaczone symbolami 4.1L, 4.2L, 4.3L, 4.4L, 4.5L, 4.6L, 4.7L, 4.8L, 4.9L, 4.10L, 4.11L,
 - g) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 4.1ZN, 4.2ZN, 4.3ZN, 4.4ZN, 4.5ZN, 4.6ZN, 4.7ZN, 4.8ZN, 4.9ZN, 4.10ZN, 4.11ZN, 4.12ZN, 4.13ZN, 4.14ZN, 4.15ZN, 4.16ZN, 4.17ZN, 4.18ZN, 4.19ZN, 4.20ZN, 4.21ZN, 4.22ZN, 4.23ZN, 4.24ZN, 4.25ZN, 4.26ZN, 4.27ZN, 4.28ZN, 4.29ZN, 4.30ZN, 4.31ZN, 4.32ZN, 4.33ZN, 4.34ZN, 4.35ZN, 4.36ZN, 4.37ZN, 4.38ZN, 4.39ZN, 4.40ZN, 4.41ZN, 4.42ZN, 4.43ZN, 4.44ZN, 4.45ZN, 4.46ZN, 4.47ZN, 4.48ZN, 4.49ZN, 4.50ZN, 4.51ZN, 4.52ZN, 4.53ZN, 4.54ZN, 4.55ZN, 4.56ZN, 4.57ZN, 4.58ZN, 4.59ZN, 4.60ZN, 4.61ZN, 4.62ZN, 4.63ZN, 4.64ZN, 4.65ZN, 4.66ZN,
 - h) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 4.1RNR, 4.2RNR, 4.3RNR, 4.4RNR, 4.5RNR, 4.6RNR, 4.7RNR, 4.8RNR, 4.9RNR, 4.10RNR, 4.11RNR, 4.12RNR, 4.13RNR,
 - i) teren łąk i pastwisk oznaczony symbolem 4.1RNL,
 - j) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 4.1KDZ,
 - k) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 4.1KDL, 4.2KDL, 4.3KDL,
 - l) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 4.2KR, 4.3KR, 4.4KR, 4.5KR, 4.6KR, 4.7KR, 4.8KR, 4.9KR;
 - 5) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Chłopowo:
 - a) tereny lasów oznaczone symbolami 5.1L, 5.2L, 5.3L, 5.4L,
 - b) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 5.1ZN, 5.2ZN, 5.3ZN, 5.4ZN, 5.5ZN, 5.6ZN, 5.7ZN, 5.8ZN, 5.9ZN, 5.10ZN, 5.11ZN, 5.12ZN, 5.13ZN,
 - c) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 5.1RNR, 5.2RNR,

- d) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami 5.1RNL, 5.2RNL,
- e) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 5.1KDZ,
- f) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 5.1KDL;
- 6) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sobieradz:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM, 6.4RZM,
 - b) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolami 6.1RZP, 6.2RZP,
 - c) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem 6.1IE,
 - d) tereny lasów oznaczone symbolami 6.1L, 6.2L, 6.3L,
 - e) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 6.1ZN, 6.2ZN, 6.3ZN, 6.4ZN, 6.5ZN,
 - f) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 6.1RNR, 6.2RNR, 6.3RNR, 6.4RNR, 6.5RNR, 6.6RNR, 6.7RNR, 6.8RNR, 6.9RNR,
 - g) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami 6.1RNL, 6.2RNL, 6.3RNL, 6.4RNL, 6.5RNL, 6.6RNL, 6.7RNL, 6.8RNL, 6.9RNL, 6.10RNL, 6.11RNL, 6.12RNL,
 - h) tereny wód powierzchniowych śródlądowych 6.1WS, 6.2WS,
 - i) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 6.1KDL, 6.2KDL,
 - j) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 6.2KR, 6.3KR, 6.4KR, 6.5KR;
- 7) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Żeńsko:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 7.1RZM, 7.2RZM,
 - b) tereny lasów oznaczone symbolami 7.1L, 7.2L, 7.3L, 7.4L, 7.5L,
 - c) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 7.1ZN, 7.2ZN, 7.3ZN, 7.4ZN, 7.5ZN,
 - d) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 7.1RNR, 7.2RNR, 7.3RNR, 7.4RNR, 7.5RNR, 7.6RNR, 7.7RNR, 7.8RNR, 7.9RNR,
 - e) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami 7.1RNL, 7.2RNL, 7.3RNL, 7.4RNL, 7.5RNL, 7.6RNL, 7.7RNL, 7.8RNL,
 - f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych 7.1WS, 7.2WS, 7.3WS,
 - g) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 7.1KDL,
 - h) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 7.2KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, wiat, elektrowni wiatrowych, urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach

- oznaczonych symbolami RZM, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, na terenach oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - 4) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
 - a) nakaz ochrony obiektu i obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – zespół pałacowo-parkowy, m. Przybysław, obejmujący pałac i park – nr rej. A-71 z dnia 20 maja 2013 r.,
 - b) nakaz ochrony obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - Przybysław – zespół dworsko-folwarczny,
 - Przybysław – budynek gospodarczy z częścią socjalną,
 - Przybysław – jałownik z płatkarnią i stajnią,
 - Przybysław – stajnia koni roboczych, ob. obora z magazynem,
 - Przybysław – obora,
 - Przybysław – stodoła, ob. owczarnia,
 - Przybysław – owczarnia,
 - Przybysław – garaż,
 - Przybysław – kuźnia ze stolarnią,
 - Przybysław – 4 silosy z wiatą,
 - Granowo – cmentarz ewangelicki, ob. rzymskokatolicki
 - c) dla ochrony obiektu i obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków:
 - nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynku pałacu,
 - nakaz zachowania historycznej kompozycji parku,
 - nakaz zachowania historycznych obiektów małej architektury,
 - nakaz zachowania historycznego drzewostanu;
 - d) dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynków,
 - nakaz zachowania formy i dawnych podziałów otworów okiennych oraz drzwi zewnętrznych;
 - nakaz zachowania historycznych elewacji budynków bez docieplenia zewnętrznego,
 - nakaz zachowania historycznych obiektów małej architektury,
 - nakaz zachowania historycznego drzewostanu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu parkowo-pałacowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji historycznego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

- a) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji zasadniczych elementów zagospodarowania zespołu, linii zabudowy i rozplanowania zabudowy, form architektonicznych, w tym gabarytów, formy dachów, tradycyjnych materiałów budowlanych,
- b) nakaz dostosowania nowych obiektów w zakresie formy i gabarytów zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji historycznego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 5) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego – ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez nakaz określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu „F” Bierzwnik,
 - b) obszaru Natura 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB300016,
 - c) obszaru Natura 2000 „Lasy Bierzwnickie” PLH320044;
- 2) nakaz ochrony istniejącego pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Małej Iny, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed skutkami powodzi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy czym:
 - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m^2 ,
 - minimalna szerokość frontu – $2,0\text{ m}$,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120° .

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od osi linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 4;
- 2) strefy sanitarne cmentarza, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowyujących żywność w odległości od linii rozgraniczających teren cmentarza:
 - a) 50 m w przypadku zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) 150 m w przypadku zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - c) parametry terenów dróg zbiorczych oznaczonych symbolami KDZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) parametry terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny,
 - 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - 1 stanowisko postojowe na każdych 2 zatrudnionych na każdym terenie elektrowni wiatrowej i terenie elektrowni słonecznej,
 - g) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce, z wyłączeniem miejsc do parkowania dla budynków mieszkalnych, elektrowni wiatrowych i słonecznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

- b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji w granicach obszaru objętego planem tymczasowych dojazdów i placów montażowych niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, w terminie do dnia 31 grudnia 2036 r.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami PEW:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) magazynów energii,
 - d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych,
 - e) placów montażowych,
 - f) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1.1PEW, 1.2PEW, 1.3PEW, 1.4PEW, 1.5PEW, 1.6PEW, 1.7PEW dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejących elektrowni wiatrowych, z możliwością przeprowadzenia remontu oraz wykonywania innych czynności niezbędnych do prawidłowego użytkowania elektrowni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,90,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zajętej przez elektrownie wiatrowe do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m, z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 25,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry elektrowni wiatrowych:
 - a) maksymalna liczba – nie więcej niż 1 elektrownia na każdym z terenów i nie więcej niż 9 nowych elektrowni w granicach całego obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) maksymalna wysokość całkowita – nie więcej niż 300,0 m,
 - c) maksymalna średnica wirnika – nie więcej niż 200,0 m,
- 6) ustala się maksymalną wysokość masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru – nie więcej niż 200,0 m;
- 7) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 6,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami PEF:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - b) magazynów energii,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,20,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zajętej przez urządzenia fotowoltaiczne do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m, z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 25,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 6,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem PEF-IE:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - b) magazynów energii,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych,
 - d) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,20,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zajętej przez urządzenia fotowoltaiczne do powierzchni działki budowlanej – 1%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m, z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 25,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 6,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i miejsc postojowych, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem P:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków biurowo-administracyjnych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) magazynów energii,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,60,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków produkcyjnych, składów i magazynów, budynków biurowo-administracyjnych, budynków garażowo-gospodarczych, wiat i magazynów energii – nie więcej niż 15,0 m,
 - urządzeń budowlanych – nie więcej niż 50,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RZM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dowolne,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RZP:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1, 2, 3 i 4:
 - a) budynków usługowych i produkcyjnych związanych z rolnictwem,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,60,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego i produkcyjnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami IE:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami IW:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami IK:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZC:

- 1) zachowuje się istniejący cmentarz;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 2:
 - a) kaplicy cmentarnej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalny – 0,10,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
 - d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do czerwonego,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZP:

- 1) zachowuje się istniejącą zieleń urządzoną wchodzącą w skład obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1, 2 i 3:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 40 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami L:

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg leśnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami ZN:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone, zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RNR:

- 1) zachowuje się istniejące grunty orne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RNL:

- 1) zachowuje się istniejące łąki i pastwiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami WS:

- 1) zachowuje się istniejące ciek i zbiorniki wodne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) urządzeń wodnych.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 31. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzęcin.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KRZĘCIN
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego obręb Sobieradz oraz części obrębów: Żeńsko, Granowo, Przybysław, Chłopowo**

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXXVI/297/2023 Rady Gminy Krzęcin z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego obręb Sobieradz oraz części obrębów: Żeńsko, Granowo, Przybysław, Chłopowo.

Przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym elektrownie wiatrowe, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W planie miejscowym wyznaczono tereny elektrowni wiatrowych, tereny elektrowni słonecznych, teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki, teren produkcji, teren zabudowy zagrodowej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, teren elektroenergetyki, teren wodociągów, teren kanalizacji, teren cementarza, teren zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny zieleni naturalnej, tereny gruntów ornych oraz upraw, tereny łąk i pastwisk, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg zbiorczych, tereny dróg lokalnych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin”, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/117/2008 Rady Gminy Krzęcin z dnia 30 maja 2008 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów rolniczych i leśnych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko wraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów elektrowni wiatrowych i terenów elektrowni słonecznych położonych poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, przyjętej Uchwałą Nr .../.../..... Rady Gminy Krzęcin z dnia r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.