



UrbanConsulting Filip Sokołowski

ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia

NIP: 575-176-28-94

e-mail: filip@urbanconsulting.pl

tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo,
w gminie Główny

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak, mgr Agnieszka Słatyńska – prognoza oddziaływania na
środowisko

mgr Maja Marynowicz – prognoza skutków finansowych

wrzesień 2026 r.

**Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Głównicyce
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo, w gminie Głównicyce**

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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), 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 Gminy Głównicyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LIV/451/23 Rady Gminy Głównicyce z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo, w gminie Głównicyce, po stwierdzeniu zgodności z „*Planem ogólnym gminy Głównicyce*”, uchwalonym uchwałą nr XXIX/255/26 Rady Gminy Głównicyce z dnia 20 sierpnia 2026 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo, w gminie Głównicyce.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo, w gminie Głównicyce, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1627 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) 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 2 do 10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć 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 połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie 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 której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 8) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany zabytku ujętego w ewidencji zabytków;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. 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;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych wraz z zasięgiem pracy wirnika;
- 9) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 11) zabytek ujęty w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **115** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) teren produkcji energii, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PE**;
- 3) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **13** oraz symbolem literowym **PEW**;
- 4) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **30**

- oraz symbolem literowym **KR**;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** i **2** oraz symbolem literowym **IE**;
 - 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **39** oraz symbolem literowym **RN**;
 - 9) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
 - 10) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZP**;
 - 11) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **19** oraz symbolem literowym **L**;
 - 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolami **MNW-U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) teren oznaczony symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
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. Dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 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 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 planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 90% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1RZM**, zlokalizowany jest są zabytek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, tj. obora w zespole folwarcznym, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony, zachowania i odtworzenia cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, wysokość, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt i wysokość 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, opaski, dekoracje, kamienne cokoły, kształtki ceglane, okucia i zawiasy itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu, bez zmiany jego kształtu, na pokrycie pierwotne w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej lub w nawiązaniu do historycznego pokrycia;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku z zachowaną elewacją z cegły;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych okien połaciowych, oraz urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie od strony nieekspozowanej z drogi publicznej;
- 5) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynku w celach zapewnienia do nich dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla których nie obowiązuje linia zabudowy wyznaczona w części graficznej planu, wyłącznie od strony nieekspozowanej z drogi publicznej;
- 7) zakaz montowania urządzeń technicznych (w tym przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur) na elewacjach frontowych i ekspozowanych bocznych;
- 8) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków: AZP 7-31/14, AZP 7-31/73, posiadające własną formę terenową, objęte strefami pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
 - 1) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej, związanej z naruszeniem struktury gruntu;
 - 2) zakaz podziałów geodezyjnych;
 - 3) nakaz zachowania i uczytelnienia formy terenowej i topograficznej stanowiska;
 - 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków: AZP 7-30/49, AZP 7-30/50, AZP 7-31/7, AZP 7-31/8, AZP 7-31/9, AZP 7-31/13, AZP 7-31/15, AZP 7-31/16, AZP 7-31/17, AZP 7-31/18, AZP 7-31/19, AZP 7-31/20, AZP 7-31/21, AZP 7-31/22, AZP 7-31/23, AZP 7-31/24, AZP 7-31/30, AZP 7-31/37, AZP 7-31/40, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
 - 1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
 - 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

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 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. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

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**, **PEW** oraz **3RN**, **4RN**, **6RN**, **8RN**, **13RN**, **14RN**, **15RN**, **19RN**, **20RN**, **21RN**, **31RN**, **32RN**, **34RN**, **35RN**, **7KR**, **12KR**, **29KR**;
 - 2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad tereny **RN** oraz **KR**, o których mowa w pkt. 1, 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 16 sztuk.

Rozdział 6

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

§ 12.

Część obszaru objętego planem w granicach terenów **2ZN** i **19L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2KR** i **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**, **PE** i **PEW**: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**, **PE** i **PEW**: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
 - 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 dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 8

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

§ 15.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w strefie użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

§ 16.

W granicach stref ochronnych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonych od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych wraz z zasięgiem pracy wirnika, wyznaczonych 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.

§ 17.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.

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, dojeżdż i dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne powiatowe nr 1135G oraz 1137G.
3. 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.
4. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 3 służy do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstępianie od wykonania placu do zawracania.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi i słonecznymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków agroturystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
 - c) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na każde 5 osób zatrudnionych do eksploatacji obiektu budowlanego;
 - 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) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 2) zapewnienia 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 nakaz:
 - 1) zasilania w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
- 1) odprowadzania 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 nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 20.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21.

Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,48ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,36ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,45ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie dopuszcza się terenu usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Dla budynków istniejących zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w

- części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz nadbudowę zgodnie z pkt. 7 i 9;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 22.

Dla terenu **1PE** (o powierzchni ok. 44,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami;
 - 2) masztów 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: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 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: 250 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 25m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;
 - 11) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 180 m;
 - 12) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: nie mniej niż dwukrotność średnicy wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych o różnych średnicach wirnika należy przyjąć wartość najwyższą;
 - 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 § 18.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 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%.

§ 23.

Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 1,39 ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 4,16 ha), **3PEW** (o powierzchni ok. 3,75 ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 1,36 ha), **5PEW** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **6PEW** (o powierzchni ok. 6,45 ha), **7PEW** (o powierzchni ok. 23,32 ha), **8PEW** (o powierzchni ok. 4,94 ha), **9PEW** (o powierzchni ok. 12,07 ha), **10PEW** (o powierzchni ok. 2,18 ha), **11PEW** (o powierzchni ok. 6,15 ha), **12PEW** (o powierzchni ok. 7,19 ha), **13PEW** (o powierzchni ok. 1,80 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami;
 - 2) masztów 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 lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny 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 liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 250 m;

- 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 25m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;
 - 11) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m;
 - 12) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: nie mniej niż dwukrotność średnicy wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych o różnych średnicach wirnika należy przyjąć wartość najwyższą;
 - 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Przez tereny **1PEW**, **7PEW**, **8PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 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%.

§ 24.

Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 4,21 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 0,32 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 25.

Dla terenu **1KDD** (o powierzchni ok. 4,89 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 26.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 2,46 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 1,61 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **17KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **18KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **19KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **20KR** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **21KR** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **22KR** (o powierzchni ok. 3,55 ha), **23KR** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **24KR** (o powierzchni ok. 3,56 ha), **25KR** (o powierzchni ok. 1,45 ha), **26KR** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **27KR** (o powierzchni ok. 1,26 ha), **28KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **29KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **30KR** (o powierzchni ok. 0,10 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. W granicach terenów **20KR**, **21KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
4. W granicach terenu **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Przez tereny **2KR**, **5KR**, **17KR**, **22KR**, **24KR**, **26KR**, **27KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 27.

Dla terenów **1IE** (o powierzchni ok. 0,18ha), **2IE** (o powierzchni ok. 0,40ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1IE**: 0,3,
 - b) dla terenu **2IE**: 0,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 25m,

- b) dla pozostałej zabudowy: 12m;
- 7) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski.
- 3. Przez teren **11E**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
- 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 10%.

§ 28.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 55,25 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 46,93 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 1,40 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 2,23 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 42,86 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 5,16 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 1,91 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 203,72 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 19,79 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 140,28 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 3,40 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 4,43 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 3,93 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 104,02 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 1,85 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 2,03 ha), **21RN** (o powierzchni ok. 1,21 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 92,74 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 1,66 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 2,18 ha), **25RN** (o powierzchni ok. 53,09 ha), **26RN** (o powierzchni ok. 28,05 ha), **27RN** (o powierzchni ok. 19,53 ha), **28RN** (o powierzchni ok. 31,58 ha), **29RN** (o powierzchni ok. 58,11 ha), **30RN** (o powierzchni ok. 24,22 ha), **31RN** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **32RN** (o powierzchni ok. 3,17 ha), **33RN** (o powierzchni ok. 17,11 ha), **34RN** (o powierzchni ok. 2,87 ha), **35RN** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **36RN** (o powierzchni ok. 3,30 ha), **37RN** (o powierzchni ok. 27,42 ha), **38RN** (o powierzchni ok. 3,62 ha), **39RN** (o powierzchni ok. 57,88 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych,
 - 2) budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od pasa drogowego;
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 15 m.
- 4. W granicach terenów **12RN**, **35RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
- 5. W granicach terenu **18RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, posiadającego własną formę terenową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.
- 6. W granicach terenów **1RN**, **9RN**, **18RN**, **22RN**, **25RN**, **27RN**, **28RN**, **30RN**, **38RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk

archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

7. Przez tereny **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 9RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 22RN, 25RN, 27RN, 28RN, 33RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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 15%.

§ 29.

Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 1,01ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - 1) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - 2) budynków i budowli rolniczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
 - 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: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i rolniczych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i rolniczych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał

drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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 15%.

§ 30.

Dla terenu **1RZP** (o powierzchni ok. 2,31ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni;
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 31.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 150,21 ha), **2L** (o powierzchni ok. 1,50 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **7L** (o powierzchni ok. 5,64 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **9L** (o powierzchni ok. 32,80 ha), **10L** (o powierzchni ok. 8,84 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,55 ha),

12L (o powierzchni ok. 0,27 ha), **13L** (o powierzchni ok. 2,17 ha), **14L** (o powierzchni ok. 30,70 ha), **15L** (o powierzchni ok. 5,72 ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **17L** (o powierzchni ok. 5,43 ha), **18L** (o powierzchni ok. 2,11 ha), **19L** (o powierzchni ok. 152,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
4. W granicach terenu **14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, posiadającego własną formę terenową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.
5. W granicach terenów **2L**, **11L**, **14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
6. Teren **19L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. Przez tereny **1L**, **8L**, **9L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 32.

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,34ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,26ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 1,47ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli.
3. W granicach terenu **3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
4. Teren **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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 12

Przepisy końcowe

§ 33.

1. Na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.51.2026 z dnia 31 sierpnia 2026 roku na cele nierolnicze przeznaczają się 5,1591 ha gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczonych w części graficznej planu.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główny
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Główczyce z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo, w gminie Główczyce

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

W granicach obszaru objętego projektem planu, obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- uchwalony uchwałą nr 58/91/03 z dnia 30 października 2003 r. w *sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce w obrębach ewidencyjnych Drzeżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo*;
- uchwalony uchwałą nr 154/R/2012 z dnia 09 października 2012 r. w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Główczyce dla terenów obejmujących obszar w zakresie ustanowienia obszaru oddziaływania wokół obowiązujących planów miejscowych w rejonie FW Drzeżewo I i III*;
- uchwalony uchwałą nr 155/R/2012 z dnia 09 października 2012 r. w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Główczyce dla terenów obejmujących obszar w rejonie planowanej Farmy Wiatrowej Drzeżewo I*;

Zgodnie z obowiązującym Planem Ogólnym Gminy Główczyce, przyjętym uchwałą nr XXIX/255/26 Rady Gminy Główczyce z dnia 20 sierpnia 2026 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w większości w granicach stref otwartych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i słonecznych. Przewidywane w przedmiotowym planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami Planu Ogólnego.

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 z późn. zm.) oraz art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr LIV/451/23 Rady Gminy Główczyce z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Żoruchowo, w gminie Główczyce.

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 wnioski od instytucji publicznych oraz jeden wniosek prywatny, dotyczący gruntów położonych poza obszarem objętym projektem planu. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

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 z późn. zm.) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 planu miejscowego, 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 z późn. zm.). 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.

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:2000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/18. Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) w przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000. Obszar objęty projektem planu obejmuje ok. 1627 ha. W związku z powyższym za zasadne uznaje się wykonanie projektu na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:2000.

Ustalenia 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), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PE oraz PEW. Plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach tych terenów:

- zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami PE, PEW oraz 3RN, 4RN, 6RN, 8RN, 13RN, 14RN, 15RN, 19RN, 20RN, 21RN, 31RN, 32RN, 34RN, 35RN, 7KR, 12KR, 29KR;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad tereny RN oraz KR, o których mowa w ppkt. 1, 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;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 16 sztuk.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg 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 planu ogólnego 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 zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 19 i § 20 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej, jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Główny, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały

omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków, a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Główny, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Damnica i Wójta Gminy Słupsk (obecnie Redzikowo). Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia 9 lipca 2024 roku uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Wójt Gminy Główny wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

W dniu 16.09.2026 r. Wójt Gminy Główny ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w ramach którego zbierane będą uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 listopada 2026 r. Wyłożenie do publicznego wglądu prowadzone będzie w dniach od 30 września 2026 r. do 30 października 2026 r. W tym terminie można będzie zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Główny, jak również w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Główny. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach 21 października 2026 roku oraz 22 października 2026 roku zorganizowane będą 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 udział wezmą Wójt Gminy Główny, jego zastępca lub sekretarz gminy, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno–architektonicznej. W ramach dyskusji publicznej szczegółowo omówione zostaną ustalenia zawarte w projekcie planu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo RDOŚ-Gd-WZP.411.15.5.2024.AP.1, z dnia 29 lutego 2024 r.), jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słupsku (pismo ZNS.9022.2.06.2024, z dnia 27 lutego 2024 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. Wpływie 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. Realizacja inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii stanowi istotny element zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do redukcji emisji gazów cieplarnianych i zmniejszenia zależności od paliw kopalnych oraz wpływając na kwestię bezpieczeństwa energetycznego kraju. Zmiana planu miejscowego umożliwiające realizację takiej inwestycji uwzględnienia zatem potrzeby zrównoważonego rozwoju zgodnie z wymogiem określonym w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicją zrównoważonego rozwoju określoną w art. 3 pkt 50 ustawy Prawo ochrony środowiska, w kontekście wpływu instalacji OZE na realizację polityki klimatycznej na poziomie lokalnym i krajowym. 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.