



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48) 608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 696 494 466

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo,
Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce

ETAP I

ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne

mgr Weronika Lewicka – planowanie przestrzenne

mgr Monika Niemczyk – prognoza oddziaływania na środowisko

sierpień 2026 r.

Uchwała Nr/...../.....

Rady Gminy Brojce

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo, Dargosław, Bielikowo,
Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap I**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Gminy Brojce uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr VIII/45/2024 Rady Gminy Brojce, z dnia 7 listopada 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brojce”, tekst jednolity uchwalony uchwałą nr LI/384/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 2 lutego 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap I.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap I, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1542 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca działki ewidencyjne w obrębie Uniestowo, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca działki ewidencyjne w obrębach Darzewo, Dargosław, Mołstowo i Strzykocin wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca 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) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziałach 13 i 14.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **altanie działkowej** – należy przez to rozumieć altanę działkową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) **alei drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 7) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

- 8) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 9) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 10) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, wykorzystującą energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej, obejmującą w szczególności moduły fotowoltaiczne oraz inne urządzenia niezbędne do jej funkcjonowania, mocowane na konstrukcjach wsporczych zapewniających ich stabilność;
- 11) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 12) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ogrodową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, altan działkowych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowych 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,
 - c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone obowiązujące linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wokół zabytków, o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;
- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 16) **przedpołu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 17) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż osi kompozycyjnej, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
- 18) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, montowanych na konstrukcjach wsporczych służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowych na granicy z zabudową mieszkaniową. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 20) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych;
- 21) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 22) **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 ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;
- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) szpaler drzew do zachowania;
- 9) aleja drzew do zachowania;
- 10) strefa biologicznie czynna;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 12) cmentarz, ujęty w ewidencji zabytków;
- 13) zespół folwarczny ujęty w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **139** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) na załączniku nr 1, obejmującym działki ewidencyjne w obrębie Uniestowo:
 - a) teren produkcji energii, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PE**,
 - b) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.5** oraz symbolem literowym **KR**,
 - d) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KP**,
 - e) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.6** oraz symbolem literowym **RN**,
 - f) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **L**,
 - g) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2, obejmującym działki ewidencyjne w obrębach Darzewo, Dargosław, Mołstowo i Strzykocin:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **MN**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MN-U**,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - d) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **US**,
 - e) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **PEW**,
 - f) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.11** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - g) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **KDL**,
 - h) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - i) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.15** oraz symbolem literowym **KR**,
 - j) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **KP**,
 - k) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **I**,
 - l) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **IE**,

- m) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.22** oraz symbolem literowym **RN**,
- n) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **RZP**,
- o) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RA**,
- p) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **WS**,
- q) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.37** oraz symbolem literowym **L**,
- r) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **ZN**,
- s) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **ZD**,
- t) tereny cmentarza, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **C**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych w części graficznej planu szpalerów drzew do zachowania oraz alei drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler albo aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei lub szpaleru drzew.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U** oraz **MNW**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
3. Dla nowoprojektowanej bliźniaczej formy zabudowy zlokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązuje jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonym symbolem **MNW**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **MNW** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN-U**, **MNW** ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.
8. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

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** i **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **MN-U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **US** i **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z zapleczem technicznym 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) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) 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, odpowiednie dla przeznaczenia terenu zlokalizowanego 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 rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania stref jako powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są części zespołów folwarcznych, ujętych w ewidencji zabytków: na terenie **2.5RZP** część zespołu folwarcznego w miejscowości Cieszyce, na terenach **2.1MN**, **2.2MN**, **2.1US**, **2.11KR**, **2.12KR**, **2.1KDD** część zespołu folwarcznego wraz z zabudowaniami w miejscowości Łatno oraz na terenach **2.2RZP**, **2.4L** i **2.1KDL** część zespołu folwarcznego wraz z zabudowaniami w miejscowości Dargosław, w granicach których ustala się:

- 1) ochronę historycznego układu przestrzennego zespołów folwarcznych;
- 2) dostosowanie formy, gabarytów, wysokości, kątów nachylenia dachów i ich pokrycia, materiałów i kolorystyki zabudowy do charakteru zespołów folwarcznych;
- 3) nakaz kształtowania zabudowy na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy w części graficznej planu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezgodnych z historycznym charakterem zespołów folwarcznych;
- 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2.1C** i **2.2C**, zlokalizowane są cmentarze ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, w granicach których ustala się:

- 1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) nakaz zachowania i konserwacji elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników, krzyży, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarzy obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzem oraz jego elementami;
- 4) zakaz lokalizacji parkingu w granicach cmentarza;
- 5) dopuszczenie wyłącznie nawierzchni naturalnej;
- 6) nakaz ochrony i konserwacji starodrzewu;
- 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 18-13/10, AZP 18-13/11, AZP 18-13/14, AZP 18-13/15, AZP 18-13/16, AZP 18-13/17, AZP 19-13/34, AZP 19-13/35, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej.
2. Dla ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **US** i **KP**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy 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 działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia;
 - 3) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

10. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
11. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE** i **PEW**, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PE** i **PEW** oraz **2.13RN**;
 - 2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
 - 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami;
 - 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 6 sztuk.

Rozdział 8

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

§ 15.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje obszar górniczy tj. obszar górniczy gazów ziemnych „Dargosław”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 16.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje teren górniczy tj. teren górniczy gazów ziemnych „Dargosław”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 17.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje złożo kopalin tj. złożo gazu ziemnego „Dargosław”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 18.

Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu częściowo w obszarze objętym koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

§ 20.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Dorzecze Regi" (PLH320049), dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

§ 21.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach rezerwatu przyrody "Mszar koło Siemidarżna" wraz z jego otuliną, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 22.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** i **MN-U**:
 - na działkach w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,
 - na działkach w zabudowie bliźniaczej: 400 m²,
 - b) w granicach terenu **MNW**: 950 m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEF**, **PE** i **PEW**: 2000 m²,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US**: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 23.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi).

§ 24.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy z ograniczeniami w odległości 50 m i 150 m od cmentarzy, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga powiatowa nr 3126Z, droga powiatowa nr 3127Z i droga powiatowa nr 3125Z.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i dojść na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 5 służy wyłącznie do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
7. 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.
8. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **US**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu,
 - a) dla terenu akwakultury i obsługi rybactwa na terenie oznaczonym symbolem **RA**: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 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) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem **C** i **ZN**;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26.

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) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 27.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 26 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 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1, obejmującym działki ewidencyjne w obrębie Uniestowo

§ 28.

Dla terenu **1.1PE** (o powierzchni ok. 17,66 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
- 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 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: 280 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 30 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 190 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia;
 - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29.

Dla terenów **1.1PEF** (o powierzchni ok. 14,85 ha), **1.2PEF** (o powierzchni ok. 8,49 ha), **1.3PEF** (o powierzchni ok. 16,64 ha), **1.4PEF** (o powierzchni ok. 8,92 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1.1PEF**, **1.2PEF** i **1.3PEF**, należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 20 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenów **1.1PEF** i **1.3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 30.

Dla terenów **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR i 1.5KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenu **1.1KP**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 32.

Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 18,66 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **1.3RN** (o powierzchni ok. 1,49 ha), **1.4RN** (o powierzchni ok. 0,75 ha), **1.5RN** (o powierzchni ok.

0,26 ha), **1.6RN** (o powierzchni ok. 15,94 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Tereny **1.1RN**, **1.3RN**, **1.4RN**, **1.5RN** i **1.6RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenu **1.1L** (o powierzchni ok. 228,72 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Mszar koło Siemidarzna" wraz z jego otuliną, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25, z zastrzeżeniem ust. 7.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27, z zastrzeżeniem ust. 7.
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%.

§ 34.

Dla terenu **1.1ZN** (o powierzchni ok. 2,25 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 15.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy złoża, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 17.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2, obejmującym działki ewidencyjne w obrębach Darzewo, Dargosław, Molstowo i Strzykocin

§ 35.

Dla terenów **2.1MN** (o powierzchni ok. 0,42 ha) i **2.2MN** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na działkach w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,
 - b) na działkach w zabudowie bliźniaczej: 400 m²;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 8 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m;
 - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach części zespołu folwarcznego wraz z zabudowaniami w miejscowości Łatno, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 36.

Dla terenu **2.1MN-U** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na działkach w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,
 - b) na działkach w zabudowie bliźniaczej: 400 m²;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
 - 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych: 12 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m;
 - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub mansardowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej planu;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 37.

Dla terenu **2.1MNW** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 950m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 8 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 6 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.

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%.

§ 38.

Dla terenu **2.1US** (o powierzchni ok. 0,09 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: usług sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach części zespołu folwarcznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39.

Dla terenów **2.1PEW** (o powierzchni ok. 24,50 ha), **2.2PEW** (o powierzchni ok. 4,86 ha) i **2.3PEW** (o powierzchni ok. 32,78 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
- 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: 280 m;
- 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 30 m;
- 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 190 m;
- 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 400 m;
- 12) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
 - a) na terenie **2.2PEW**: 1 elektrownia na teren,
 - b) na terenie **2.1PEW** i **2.3PEW**: 2 elektrownie na każdy teren;
- 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren **2.1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
4. Przez teren **2.3PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 40.

Dla terenów **2.1PEF** (o powierzchni ok. 2,37 ha), **2.2PEF** (o powierzchni ok. 2,02 ha), **2.3PEF** (o powierzchni ok. 29,03 ha), **2.4PEF** (o powierzchni ok. 9,46 ha), **2.5PEF** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **2.6PEF** (o powierzchni ok. 6,63 ha), **2.8PEF** (o powierzchni ok. 51,34 ha), **2.9PEF** (o powierzchni ok. 36,20 ha), **2.10PEF** (o powierzchni ok. 1,39 ha), **2.11PEF** (o powierzchni ok. 1,72 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;

- 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **2.4PEF**, **2.6PEF**, **2.8PEF**, **2.9PEF** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 20 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu **2.8PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. W granicach terenu **2.3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **2.1PEF**, **2.2PEF** i **2.3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Teren **2.4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Przez tereny **2.9PEF** i **2.10PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Teren **2.6PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
11. 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%.

§ 41.

Dla terenu **2.7PEF** (o powierzchni ok. 2,72 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7: 20 m;
 - 9) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 42.

Dla terenów **2.1KDL**, **2.2KDL** i **2.3KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenów **2.1KDL** i **2.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje i szpalery drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 1.
5. Teren **2.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego w miejscowości Dargosław, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Teren **2.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Teren **2.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi

jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Teren **2.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 20.
9. Przez tereny **2.1KDL**, **2.2KDL** i **2.3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
10. Tereny **2.1KDL** i **2.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
13. 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%.

§ 43.

Dla terenu **2.1KDD**, 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. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach części zespołu folwarcznego w miejscowości Łatno, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 44.

Dla terenów **2.1KR**, **2.2KR**, **2.3KR**, **2.4KR**, **2.5KR**, **2.6KR**, **2.7KR**, **2.8KR**, **2.9KR**, **2.10KR**, **2.11KR**, **2.12KR**, **2.13KR**, **2.14KR**, **2.15KR**, 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 terenu **2.7KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja i szpaler drzew do zachowania, a na terenie **2.15KR** zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 1.

4. Tereny **2.11KR** i **2.12KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach części zespołów folwarcznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Tereny **2.1KR**, **2.2KR** i **2.3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez teren **2.15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
7. Tereny **2.2KR** i **2.4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, natomiast tereny **2.1KR** i **2.8KR** zlokalizowane są w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 45.

Dla terenów **2.1KP** (o powierzchni ok. 1,05 ha), **2.2KP** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2.3KP** (o powierzchni ok. 2,79 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji pieszo - rowerowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny **2.1KP** i **2.2KP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
4. Przez tereny **2.2KP** i **2.3KP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 46.

Dla terenu **2.1I** (o powierzchni ok. 0,43 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.
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;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 6 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 20 m;
 - 7) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 47.

Dla terenów **2.1IE** (o powierzchni ok. 5,20 ha), **2.2IE** (o powierzchni ok. 3,99 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektroenergetyki. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym głównych punktów odbioru, stacji elektroenergetycznych, magazynów energii, obiektów socjalnych i magazynowych, a także dojazdów oraz parkingów i placów.
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: 0,4;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 16 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 30 m;
 - 7) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 48.

Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 3,64 ha), **2.2RN** (o powierzchni ok. 46,22 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 40,40 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 16,93 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 11,59 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 57,44 ha), **2.7RN** (o powierzchni ok. 99,89 ha), **2.8RN** (o powierzchni ok. 4,97 ha), **2.9RN** (o powierzchni ok. 81,68 ha), **2.10RN** (o powierzchni ok. 3,44 ha), **2.11RN** (o powierzchni ok. 202,87 ha), **2.12RN** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **2.13RN** (o powierzchni ok. 1,59 ha), **2.14RN** (o powierzchni ok. 52,94 ha), **2.15RN** (o powierzchni ok. 10,07 ha), **2.16RN** (o powierzchni ok. 27,86 ha), **2.17RN** (o powierzchni ok. 25,50 ha), **2.18RN** (o powierzchni ok. 82,03 ha), **2.19RN** (o powierzchni ok. 16,76 ha), **2.20RN** (o powierzchni ok. 2,35 ha), **2.21RN** (o powierzchni ok. 5,46 ha), **2.22RN** (o powierzchni ok. 6,38 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenów **2.6RN**, **2.7RN**, **2.11RN** i **2.16RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny **2.1RN**, **2.2RN**, **2.3RN**, **2.4RN**, **2.5RN**, **2.6RN**, **2.7RN**, **2.8RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Tereny **2.7RN**, **2.9RN** i **2.11RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, natomiast teren **2.8RN** znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Tereny **2.7RN**, **2.8RN**, **2.9RN**, **2.11RN**, **2.17RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 20.
7. Przez tereny **2.2RN**, **2.7RN**, **2.11RN**, **2.14RN**, **2.15RN**, **2.17RN**, **2.18RN**, **2.19RN** i **2.20RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Tereny **2.1RN**, **2.4RN**, **2.6RN** i **2.9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, natomiast teren **2.11RN** jest zlokalizowany w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.

11. 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%.

§ 49.

Dla terenów **2.1RZP** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2.3RZP** (o powierzchni ok. 2,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego w formie budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli rolniczych: 12 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 9 m;
 - 10) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
4. Przez teren **2.3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 50.

Dla terenów **2.2RZP** (o powierzchni ok. 6,70 ha), **2.4RZP** (o powierzchni ok. 1,44 ha), **2.5RZP** (o powierzchni ok. 0,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego w formie budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni;
 - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren **2.2RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach części zespołu folwarcznego w miejscowości Dargosław, ujętego w ewidencji zabytków, a teren **2.5RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego w miejscowości Cieszyce. Obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. Tereny **2.2RZP**, **2.4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Przez teren **2.4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 51.

Dla terenu **2.1RA** (o powierzchni ok. 3,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 20.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
 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 30%.

§ 52.

Dla terenów **2.1WS** (o powierzchni ok. 3,71 ha), **2.2WS** (o powierzchni ok. 6,22 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **2.1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 20.
6. Przez teren **2.2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 53.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 0,23 ha),

2.6L (o powierzchni ok. 0,16 ha), **2.7L** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **2.8L** (o powierzchni ok. 0,78 ha), **2.9L** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **2.10L** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **2.11L** (o powierzchni ok. 15,73 ha), **2.12L** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **2.13L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **2.14L** (o powierzchni ok. 3,22 ha), **2.15L** (o powierzchni ok. 1,22 ha), **2.16L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **2.17L** (o powierzchni ok. 1,52 ha), **2.18L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **2.19L** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **2.20L** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **2.21L** (o powierzchni ok. 7,46 ha), **2.22L** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **2.23L** (o powierzchni ok. 4,32 ha), **2.24L** (o powierzchni ok. 32,81 ha), **2.25L** (o powierzchni ok. 3,93 ha), **2.26L** (o powierzchni ok. 1,58 ha), **2.27L** (o powierzchni ok. 2,51 ha), **2.28L** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **2.29L** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **2.30L** (o powierzchni ok. 8,32 ha), **2.31L** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2.32L** (o powierzchni ok. 10,80 ha), **2.33L** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **2.34L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **2.35L** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **2.36L** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **2.37L** (o powierzchni ok. 2,04 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **2.4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach części zespołu folwarcznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. W granicach terenu **2.11L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **2.1L**, **2.2L**, **2.3L**, **2.4L**, **2.5L**, **2.6L**, **2.7L**, **2.8L**, **2.9L**, **2.10L**, **2.11L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Tereny **2.11L**, **2.14L**, **2.15L**, **2.17L**, **2.18L**, **2.19L**, **2.20L**, **2.23L**, **2.24L**, **2.25L**, **2.30L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Tereny **2.11L**, **2.14L**, **2.15L**, **2.17L**, **2.18L**, **2.19L**, **2.20L**, **2.23L**, **2.24L**, **2.25L**, **2.29L**, **2.30L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Przez teren **2.24L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
9. Teren **2.21L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
12. 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%.

§ 54.

Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 12,03 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 1,47 ha), **2.3ZN** (o powierzchni ok. 2,86 ha), **2.4ZN** (o powierzchni ok. 4,70 ha), **2.5ZN** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **2.6ZN** (o powierzchni ok. 2,24 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **2.3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Teren **2.1ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru objętego koncesją nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważną do dnia 05.06.2047 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Teren **2.2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Tereny **2.1ZN**, **2.2ZN** i **2.4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Przez teren **2.4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 55.

Dla terenu **2.1ZD** (o powierzchni ok. 2,52 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m². W granicach terenu dopuszcza się lokalizację infrastruktury ogrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35, lecz nie więcej niż 70 m² powierzchni zabudowy na działkę ogrodową;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,35;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla dachu stromego: 5 m,
 - b) dla dachu płaskiego: 4 m;
 - 9) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 56.

Dla terenów **2.1C** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **2.2C** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny cmentarza.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenów zlokalizowane są cmentarze ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 15

Przepisy końcowe

§ 57.

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

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Brojce z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darżewo, Dargosław, Bielikowo,
Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap I**

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

Na obszarze objętym projektem planu, aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brojce tekst jednolity uchwalony uchwałą nr LI/384/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 2 lutego 2024 r., na obszarach objętych uchwałą nie wskazano obszarów rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW. Niemniej jednak w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) w art. 67 ust 3. pkt 2. lit a. ustawodawca wyłączył obowiązek stwierdzenia przez Radę Gminy braku naruszeń zapisów studium przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Ten przepis ma na celu nieblokowanie rozwoju odnawialnych źródeł energii w związku z przyjętą w 2023 roku reformą systemu planowania przestrzennego. Uwzględniając powyższe, uznaje się, że nie ma przeciwwskazań do podjęcia niniejszej uchwały.

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 VIII/45/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darżewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce.

Uchwała nr VIII/45/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza możliwość etapowania przy sporządzaniu i uchwalaniu planu. Fragment objęty planem stanowi Etap I obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darżewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce.

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

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

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom 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 łopatom nie może być większa niż ta ustalona w planie miejscowym. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Wydawana jest m.in. w oparciu o szczegółowy raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc powyższe pod uwagę zadaniem planu miejscowego jest jedynie ustalenie ramy dla realizacji tego typu inwestycji. Uchwalenie planu nie przesądza natomiast o tym czy ta inwestycja powstanie i jakie będą jej ostateczne parametry.

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

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

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 projektu planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **1.1PE** (na którym dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych),

2.1PEW, 2.2PEW i 2.3PEW (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych) oraz **1.1PEF, 1.2PEF, 1.3PEF, 1.4PEF, 2.1PEF, 2.2PEF, 2.3PEF, 2.4PEF, 2.5PEF, 2.6PEF, 2.7PEF, 2.8PEF, 2.9PEF, 2.10PEF i 2.11PEF** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych). W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj około 2000 - 2500m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. W przypadku elektrowni słonecznych nie jest wykluczone nawet jednocześnie wykorzystanie terenu dla produkcji prądu i produkcji rolniczej. Poza tym ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego.

W przypadku elektrowni słonecznych projekt planu zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE** i **PEW**:

- zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PE** i **PEW** oraz **2.13RN**;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- 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 6 sztuk.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg, terenów gminnych oraz terenów niebudowlanych wprowadzono stawkę 0%. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

W § 26 i § 27 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 26 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się

na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Brojce, 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 Brojce, jak również Burmistrzów i Wójta gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Burmistrza Trzebiatowa, Burmistrza Gryfic i Wójta Gminy Rymań. 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 17.03.2026 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Wójt Gminy Brojce wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich (Burmistrza Gryfic, Wójta Gminy Rymań i Burmistrza Gminy Trzebiatów).

W dniu 24.08.2026 r. Wójt Gminy Brojce ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane są uwagi do projektu planu. Konsultacje społeczne projektu odbywają się dniami od 14.09.2026 r. do 20.11.2026 r. W tym terminie można zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Brojce, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, zorganizowane zostaną spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość w następujących terminach:

- Spotkanie otwarte prowadzone w formie spotkania bezpośredniego odbędzie się w dniu 27.10.2026 r. w godzinach od 15.30 do 16.30,
- Dyżur projektanta odbędzie się w dniu 27.10.2026 r. o godzinie 17.30
- Spotkanie otwarte prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbędzie się w dniu 14.10.2026 r. w godzinach od 15.30 do 16.30.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN.411.176.2024.MP z dnia 30.12.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach (pismo ZNS.9022.1.2.9.2024 z dnia 17.12.2024 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.

Gmina Brojce nie dysponuje aktualną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

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