



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 II

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, Darżewo, Dargosław, Bielikowo,
Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap II**

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, Darżewo, 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, Darżewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap II.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darżewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap II, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 755 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca działki ewidencyjne w obrębach Bielikowo i Mołstowo, wraz z wrysem 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 Dargosław i Strzykocin wraz z wrysem 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **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;

- 7) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, 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;
- 9) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak, komin lub maszt;
- 10) **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 o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

- 16) **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) aleja drzew do zachowania;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 10) 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 **39** 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 obrębach Bielikowo i Mołstowo:
 - a) teren elektrowni wiatrowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PEW**,
 - b) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KR**,
 - d) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **RN**,
 - e) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **L**;
- 2) na załączniku nr 2, obejmującym działki ewidencyjne w obrębach Dargosław i Strzykocin:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **MN-U**,
 - b) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **PEW**,

- c) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **PEF**,
- d) teren górnictwa i wydobywania, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **G**,
- e) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDL**,
- f) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDD**,
- g) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.10** oraz symbolem literowym **KR**,
- h) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KP**,
- i) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.8** oraz symbolem literowym **RN**,
- j) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZP**,
- k) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **L**,
- l) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **ZN**,
- m) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych w części graficznej planu alei drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei drzew.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **MN-U** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN-U** ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.
4. 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. Teren oznaczony symbolem literowym **MN-U** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1;
 - 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.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenów **2.2MN-U** i **2.1ZP**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, tj. dwór wraz

z parkiem dworskim w miejscowości Strzykocin (pod numerem rejestrowym A-1625 decyzją nr Kl.3-5340/14/89 z dnia 17.05.1989 r.) oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ustala się:

- 1) ochronę historycznej formy architektonicznej obiektów;
- 2) ochronę konstrukcji obiektów wraz z zastosowanym historycznym materiałem budowlanym;
- 3) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2.1RZP**, **2.1MN-U**, **2.7KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest część zespołu folwarcznego w miejscowości Strzykocin, ujęta w ewidencji zabytków, w granicach której ustala się:

- 1) ochronę historycznego układu przestrzennego zespołu folwarcznego;
- 2) dostosowanie formy, gabarytów, wysokości, kątów nachylenia dachów i ich pokrycia, materiałów i kolorystyki zabudowy do charakteru zespołu folwarcznego;
- 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 zespołu folwarcznego;
- 5) 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 18-13/13, AZP 18-14/110, AZP 18-14/111, AZP 18-14/112, AZP 18-14/113, AZP 19-13/31, 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 teren oznaczony symbolem **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. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
5. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW** oraz **2.3KR**, **2.9KR**, **1.1RN**, **2.5RN**, **2.7RN** i **2.8RN**;
 - 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 4 sztuk.
7. Obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej S6 większej niż jednokrotna wysokość lokalizowanego obiektu budowlanego wysokościowego, rozumianej jako wysokość do najwyższego punktu innych obiektów budowlanych wysokościowych nad poziomem przyległego terenu.

Rozdział 8

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

§ 15.

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

§ 17.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują złoża kopalin tj. złoża piasków i żwirów „Strzykocin” i „Strzykocin II”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18.

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-U**:
 - na działkach w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,
 - na działkach w zabudowie bliźniaczej: 400 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEF** i **PEW**: 2000 m²;
 - 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 dojść.

Rozdział 10

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

§ 19.

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).

§ 20.

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

§ 21.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, z wyjątkiem drogi krajowej S6, 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, dojazdów i dojść.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga powiatowa nr 3125Z i droga gminna nr 850005Z oraz przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem droga powiatowa nr 3126Z.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i dojazdów 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 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 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 **ZN** i **ZP**;
 - 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

§ 22.

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 ciepłą 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.

§ 23.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
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 obrębach Bielikowo i Molstowo

§ 24.

Dla terenu **1.1PEW** (o powierzchni ok. 1,00 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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;
 - 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 łopatom: 190 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na terenie;
 - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenu **1.1PEF** (o powierzchni ok. 1,41 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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;
 - 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26.

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

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

§ 27.

Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 5,26 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 167,01 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. Przez teren **1.2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenu **1.1L** (o powierzchni ok. 56,49 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

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

§ 29.

Dla terenu **2.1MN-U** (o powierzchni ok. 0,44 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. Dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy 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 dachy naczółkowe, okna połaciowe, wykusze i lukarny;
- 12) 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. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach części zespołu folwarcznego w miejscowości Strzykocin, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 - 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
 - 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
 - 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 30.

Dla terenu **2.2MN-U** (o powierzchni ok. 0,36 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) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 7) z uwagi na lokalizację terenu w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego tj. dworu wraz z parkiem dworskim, pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić zgodnie z § 10.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 31.

Dla terenów **2.1PEW** (o powierzchni ok. 0,80 ha), **2.2PEW** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **2.3PEW** (o powierzchni ok. 0,96 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;
 - 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) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na każdy teren;
 - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32.

Dla terenu **2.1PEF** (o powierzchni ok. 20,94 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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;
 - 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. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy złoża piasków i żwirów „Strzykocin II”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33.

Dla terenu **2.1G** (o powierzchni ok. 7,96 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania.
2. Ustala się powierzchnię eksploatację piasku i żwiru zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy złoża piasków i żwirów „Strzykocin”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. 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 § 20.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 34.

Dla terenu **2.1KDL**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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 terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 1.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 35.

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

§ 36.

Dla terenów **2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR**, 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. Teren **2.7KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach części zespołu folwarcznego w miejscowości Strzykocin, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
4. Teren **2.8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37.

Dla terenu **2.1KP** (o powierzchni ok. 1,84 ha), 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 38.

Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 30,50 ha), **2.2RN** (o powierzchni ok. 12,70 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 411,70 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 0,85 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 5,99 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 1,35 ha), **2.7RN** (o powierzchni ok. 6,43 ha), **2.8RN** (o powierzchni ok. 6,74 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **2.3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39.

Dla terenu **2.1RZP** (o powierzchni ok. 0,52 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich. W ramach terenu 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: 0,25;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;
 - 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;
 - 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 w miejscowości Strzykocin, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 40.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,57 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. W granicach terenu **2.2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 41.

Dla terenu **2.1ZN** (o powierzchni ok. 1,00 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 42.

Dla terenu **2.1ZP** (o powierzchni ok. 2,56 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego tj. dworu wraz z parkiem dworskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 15

Przepisy końcowe

§ 43.

Na podstawie decyzji nr z dnia r. na cele nierolnicze przeznaczają się ha gruntów rolnych, oznaczonych w części graficznej planu.

§ 44.

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, Darzewo, Dargosław, Bielikowo,
Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce – Etap II**

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, Darzewo, 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 II obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo, 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 (§ 8 projektu 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 **1.1PEW**, **2.1PEW**, **2.2PEW** i **2.3PEW** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni

wiatrowych) oraz **1.1PEF** i **2.1PEF** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych).

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 **PEW**:

- zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW** oraz **2.3KR, 2.9KR, 1.1RN, 2.5RN, 2.7RN i 2.8RN**;
- 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 4 sztuk.

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

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

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział 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 Wójtów 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 16.30 do 17.30,
- Dyżur projektanta odbędzie się w dniu 27.10.2026 r. o godzinie 18.30,
- Spotkanie otwarte prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbędzie się 14.10.2026 r. w godzinach od 16.30 do 17.30.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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.