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

umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo

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 Wiktoria Rybarczyk – planowanie przestrzenne
mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

wrzesień 2026 r.

Uchwała Nr …/…/…..
Rady Gminy Brojce
z dnia ……..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Brojce uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr IV/24/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 27 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Planu Ogólnego Gminy Brojce", uchwalonego uchwałą nr …../……./2026 Rady Gminy Brojce z dnia …… 2026 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiający lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiający lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 732 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1;
2) 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 2;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 szczególnego zagrożenia powodzią, 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 od 2 do 12;
   2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć 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) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
8) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
9) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
10) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
11) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ogrodową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
12) **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;
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) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
15) **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, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych;
16) **zieleni średniej -** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
17) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) aleja drzew do zachowania;
7) cmentarz, ujęty w ewidencji zabytków;
8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **84** tereny, wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:
1) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US-ZP**;
2) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **PEW**;

3) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **PEF**;
4) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDD**;
6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **KR**;
7) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KP**;
8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;
9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **17** oraz symbolem literowym **RN**;
10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RZM**;
11) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZP**;
12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **WS**;
13) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **29** oraz symbolem literowym **L**;
14) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**;
15) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZD**;
16) teren cmentarza, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **C**.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

W granicach obszaru objętego planem, ustala się ochronę 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.

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 **US-ZP** i **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
   3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
   4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
   5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
   6) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych;
   7) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
   1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
   2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
   3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
      a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
      b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
      c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 18-13/20, AZP 18-13/21, AZP 18-13/22, AZP 18-13/25, AZP 18-13/18, 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.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1C**, zlokalizowany jest cmentarz, ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego 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 cmentarza 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.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

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

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

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, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu

działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomości, 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 symbolami **1PEW**, **3PEW**, **4PEW**, **5PEW**, **6PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:
   1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **1PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW** i **6PEW** oraz **6RN**, **11RN**, **15RN** i **2KDD**;
   2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
   3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
   4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może być mniejsza niż 700 m;
   5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 5 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie;
   6) całkowita wysokość elektrowni wiatrowych nie przekroczy 274,32 m n.p.m.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz terenów górniczych

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 17.

Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru planu 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.

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 terenu oznaczonego symbolem **US-ZP**: 1500 m^2,
      b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW** i **PEF**: 2000 m^2;
   2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
   3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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 cmentarza, 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 przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
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 publiczna droga powiatowa nr 3125Z oraz publiczna droga gminna nr 850001Z.
4. 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.
5. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 4 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.
6. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi i słonecznymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
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 obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **US-ZP**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni boisk i innych plenerowych budowli sportowych,
      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 **C** i **ZN**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, 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 zaopatrzania 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.
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.

§ 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

§ 24.

Dla terenu **1US-ZP** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
   8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,
      b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
   9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
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%.

§ 25.

Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 4,13 ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 3,68 ha), **5PEW** (o powierzchni ok. 3,57 ha), **6PEW** (o powierzchni ok. 2,74 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
   1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, 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 terenie **1PEW** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
   6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 245 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 6 pkt 6;
   7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
   8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6 i 7: 12 m;
   9) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 180 m;
   10) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na teren;
   11) 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 **2PEW** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się wyłącznie przeprowadzenie remontu istniejącej elektrowni wiatrowej oraz wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego użytkowania elektrowni, z wyłączeniem działań prowadzących do zwiększenia mocy zainstalowanej elektrycznej lub zwiększenia jej oddziaływań na środowisko.
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 5%.

§ 27.

Dla terenu **3PEW** (o powierzchni ok. 1,32 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, 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: 0,15;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
   6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 150 m;
   7) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6: 12 m;
   8) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 90 m;
   9) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia;
   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%.

§ 28.

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 4,78 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 2,02 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 6,65 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny 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. Na terenie **1PEF** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
8) maksymalna 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. Teren **2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Teren **2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
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%.

§ 29.

Dla terenów **1KDL**, **2KDL**, 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 parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenów obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejących alei drzew, zgodnie z częścią graficzną planu.
5. W granicach terenu **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref z ograniczeniami w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren **3KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren **3KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez teren **3KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **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. Przez tereny **6KR**, **7KR, 9KR**, **10KR** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Teren **8KR** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w odległości 150 m od cmentarza, w granicach której 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%.

§ 32.

Dla terenu **1KP** (o powierzchni ok. 3,55 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. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach złoża gazu ziemnego „Dargosław”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 2,55 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych i magazynów energii;
   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: 0,2;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
   6) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków: 6 m,
      b) dla masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
      c) dla pozostałej zabudowy: 12 m;
   7) geometria głównych połaci dachu: 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 0%.

§ 34.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 71,44 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 92,85 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 31,04 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 12,49 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 20,55 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 18,59 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 17,68 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 99,70 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 29,89 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 20,33 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 19,47 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 1,36 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 84,19 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 61,44 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **8RN**, **9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach złoża gazu ziemnego „Dargosław”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **3RN**, **8RN**, **9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Tereny **3RN**, **8RN**, **9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Przez tereny **2RN**, **3RN**, **7RN**, **9RN**, **10RN**, **13RN**, **15RN**, **16RN**, **17RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Tereny **13RN**, **14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref z ograniczeniami w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
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%.

§ 35.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,4 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,93 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,23 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W ramach terenów dopuszcza się:
   1) lokalizację budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
   2) lokalizację pozostałych obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych.
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: 0,4;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
   7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
   8) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;
   9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i wiat dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
      c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
   10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego.

Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 36.

Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 7,83 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 20,24 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 350 m^2 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: 0,1;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
   7) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budowli rolniczych: 15 m,
      b) dla pozostałej zabudowy: 9 m,
   8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenu **2RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **2RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 37.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,89 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. Przez teren **3WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 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%.

§ 38.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **3L** (o powierzchni ok. 9,92 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **5L** (o powierzchni ok. 7,62 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **9L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **10L** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **13L** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **14L** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **15L** (o powierzchni ok. 2,66 ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **18L** (o powierzchni ok. 38,48 ha), **19L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **20L** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **22L** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **23L** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **24L** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **25L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **26L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **27L** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **28L** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **29L** (o powierzchni ok. 0,23 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Teren **18L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach złoża gazu ziemnego „Dargosław", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
3. Tereny **17L**, **18L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach terenu górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Tereny **17L**, **18L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach obszaru górniczego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez tereny **16L**, **24L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 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%.

§ 39.

Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 5,32 ha), oznaczonego 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. 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%.

§ 40.

Dla terenu **1ZD** (o powierzchni ok. 0,39 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 m^2. 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 m^2 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. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego 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 15%.

§ 41.

Dla terenu **1C** (o powierzchni ok. 0,32 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
4. W granicach terenu zlokalizowany jest cmentarz ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 42.

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 umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo

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.

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 IV/24/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darżewo i Uniestowo.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor. Zgodnie z pismem z dnia 11 maja 2026 r. w projekcie planu została uwzględniona również lokalizacja turbiny drugiego inwestora ze względu na brak przekroczenia maksymalnej liczby turbin wskazanej w uchwale intencyjnej oraz zachowanie wymaganej minimalnej odległości od zabudowy mieszkaniowej.

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

Projekt planu został przekazany do uzgadniania i opiniowania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Projekt nie uzyskał uzgodnienia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Szczecinie. W piśmie nr CWCROZ.SZ.WWiZSL.0731.116.2024 z dnia 17 marca 2026 r. został wskazany warunek uzgodnienia projektu planu jakim jest wprowadzenie ograniczenia wysokości elektrowni wiatrowych z łopatą ustawioną w położeniu pionowym, nieprzekraczającą wysokości 274,32 m n.p.m. W związku z powyższym, dla elektrowni wiatrowych zmniejszono maksymalną całkowitą wysokość w ustaleniach szczegółowych, wraz ze wskazaniem ograniczenia w rozdziale dotyczącym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodne z wytycznymi wskazanymi w przedmiotowym piśmie. Projekt został ponownie przesłany do uzgodnienia do instytucji tj. Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Szczecinie i pismem z dnia 25 maja 2026 r. został uzgodniony przez przedmiotową instytucję.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317 z późn. zm.) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w projekcie planu ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy

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

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

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

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 oraz 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 **1PEW**, **3PEW**, **4PEW**, **5PEW** i **6PEW** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych) oraz **PEF** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej).

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 **1PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW**, **6PEW**:

- zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **1PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW**, **6PEW** oraz **6RN**, **11RN**, **15RN** i **2KDD**;
- 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 5 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie;
- całkowita wysokość elektrowni wiatrowych nie przekroczy 274,32 m n.p.m.

W projekcie planu została uwzględniona decyzja dotycząca inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowej, która obecnie znajduje się w trakcie realizacji na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej pod numerem 291/2012 z dnia 12 czerwca 2012 roku, oznaczona w planie symbolem **2PEW**. Teren objęty oznaczeniem **2PEW** został uwzględniony w planie w formie zgodnej z lokalizacją i zakresem inwestycji wynikającym z dokumentacji projektowej zatwierdzonej decyzją o pozwoleniu na budowę. Natomiast teren oznaczony symbolem **3PEW** uwzględnia lokalizację turbiny na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy pod numerem 02/Wz/2010.

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

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

W § 22 i § 23 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię 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 Burmistrza gminy pobliskiej, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Burmistrza Trzebiatowa. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 30.09.2026 r. Wójt Gminy Brojce ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach, których zbierane są uwagi do projektu planu. Konsultacje społeczne projektu odbywają się dniach od 15.10.2026 r. do 14.12.2026 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, a także dyżur projektanta, w następujących terminach:

- spotkanie otwarte prowadzone w formie spotkania bezpośredniego odbędzie się w dniu 26.10.2026 r. w godzinach od 15.30 do 16.30,
- dyżur projektanta odbędzie się w dniu 26.10.2026 r. o godzinie 17.30,
- spotkanie otwarte prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbędzie się w dniu 3.11.2026 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.411.104.2024.MP z dnia 08.08.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach (pismo ZNS.9022.1.2.2.2024 z dnia 09.08.2024 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.