



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
tel. (+48)517 724 004
(+48)517 321 400

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i
Wojęcino, w gminie Bobolice

ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne,

mgr Wiktoria Rybarczyk – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak – prognoza oddziaływania na środowisko

grudzień 2025 r.

**Uchwała Nr/..../.....
Rady Miejskiej w Bobolicach
z dnia 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino,
w gminie Bobolice**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), 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 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Bobolicach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LVII/515/23 Rady Miejskiej w Bobolicach z dnia 21 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino, w gminie Bobolice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobolice”, uchwalonego Uchwałą nr XIV/129/16 Rady Miejskiej w Bobolicach, z dnia 23 marca 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino, w gminie Bobolice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino, w gminie Bobolice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1824 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca działki w obrębie Krępa, 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 w obrębach Dargiń, Jatynia, Świelino i Wojęcino, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziałach 12-13.

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

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynków;

- 8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 9) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o docelowej wysokości 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 załącznika i numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) przebieg planowanej przesyłowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej NN wraz z pasami ochrony funkcyjnej;
- 7) przebieg planowanej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej;
- 8) granica pozostałości zespołu pałacowo-folwarczno-parkowego w miejscowości Wojęcino, ujętego w ewidencji zabytków;
- 9) cmentarz ewangelicki, ujęty w ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **89** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami, w tym:

- 1) na załączniku nr 1, obejmującym działki w obrębie Krępa:
 - a) teren elektrowni wiatrowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PEW**,
 - b) tereny drogi ekspresowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **KDS**,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **KR**,
 - d) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **RN**,
 - e) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **WS**,

- f) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **L**,
 - g) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2, obejmującym działki w obrębach Dargiń, Jatynia, Świolino i Wojęcino:
- a) teren usług sportu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **US-ZP**,
 - b) tereny elektrowni wiatrowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **PEW**,
 - c) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.9** oraz symbolem literowym **KR**,
 - e) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KK**,
 - f) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.20** oraz symbolem literowym **RN**,
 - g) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - h) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **WS**,
 - i) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.14** oraz symbolem literowym **L**,
 - k) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.15** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) teren oznaczony symbolem **US-ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) tereny oznaczone symbolami **2.1RZ**, **2.2RZ** i **2.3RZ** 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) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
 - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

W granicach terenu **2.14L**, przebiega granica parku w miejscowości Wojęcino, wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 962 z dn. 25.03.1977 r.), oznaczona w części graficznej planu. Wszelkie działania w obrębie granic parku wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2.3RZ**, przebiega granica pozostałości zespołu dworsko-folwarczno-parkowego w miejscowości Wojęcino, ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona w części graficznej planu. W obrębie układu nową zabudowę należy kształtować na zasadzie odtworzenia układu historycznego, zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy w części graficznej planu. Formy zabudowy muszą nawiązywać do tradycji budowlanej regionu. Wszelkie działania w obrębie granic zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2.8ZN** i **2.9ZN**, zlokalizowane są cmentarze ewangelickie, ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, w granicach

których ustala się:

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

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Bożniewice, stan. 4, AZP 19-23/13, Dargiń, stan. 12, AZP 18-23/66, Dargiń, stan. 13, AZP 18-23/67, Krępa, stan. 14, AZP 18-22/11, Krępa, stan. 16, AZP 18-22/13, Krępa, stan. 17, AZP 18-22/14, Świelino, stan. 5, AZP 18-23/65, Świelino, stan. 10, AZP 19-22/13, Świelino, stan. 6, AZP 19-22/9, Świelino, stan. 6, AZP 19-23/1, Świelino, stan. 7, AZP 19-22/10, Świelino, stan. 8, AZP 19-22/11, Wojęcino, stan. 5, AZP 19-23/3, Wojęcino, stan. 6, AZP 19-23/4, Wojęcino, stan. 7, AZP 19-23/5, Wojęcino, stan. 8, AZP 19-23/6, Wojęcino, stan. 9, AZP 19-23/7, objęte strefami „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla których ustala się:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także teren oznaczony symbolem **US-ZP**.
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 średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg i komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 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 6

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, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 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) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) odległość elektrowni wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN będzie zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 7 sztuk.

Rozdział 7

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

§ 15.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony – Natura 2000 „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli”, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US-ZP**: 2000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US-ZP**: 20 m,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnego źródeł energii: 30 m,
 - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

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

§ 17.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega planowana napowietrzna linia przesyłowa o napięciu 400 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 70 m (po 35 m od osi).
2. W granicach pasów ochrony funkcyjnej, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
 - 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenów;
 - 3) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
 - 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikających 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.
3. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają istniejące i planowane napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) istniejąca i planowana linia dystrybucyjna o napięciu 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39 m (po 19,5 m od osi);
 - 2) istniejąca linia dystrybucyjna o napięciu 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi).
4. W granicach pasów ochrony funkcyjnej linii, o których mowa w ust. 3, 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.
 5. W przypadku skablowania linii, o których mowa w ust. 3 pkt 2, ograniczenia wynikające z ust. 4 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów.
2. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.1KDS**.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem drogi powiatowe nr 3501Z i 3536Z.
4. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.
5. 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.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 6 służy do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

8. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych.
9. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **US-ZP**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni boisk,
 - c) dla terenów elektrowni wiatrowych: 1 miejsce na każdy teren;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) nakaz zapewnienia 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 terenach oznaczonym symbolem **ZN**;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 2) 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 niskiego i średniego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 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.

§ 20.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 pkt 2 oraz w odległości co najmniej 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenie **1.1KDS** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego.
4. 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.
5. Wszelkie obiekty budowlane wysokościowe lokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej należy lokalizować w minimalnej odległości liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej równej ich wysokości całkowitej.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe w granicach załącznika nr 1, obejmującego działki w obrębie Krępa

§ 21.

Dla terenu **1.1PEW** (o powierzchni ok. 48,1 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 głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
 - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 172 m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenów **1.1KDS**, **1.2KDS** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi ekspresowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 23.

Dla terenów **1.1KR** i **1.2KR**, 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 24.

Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 15,53 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 10,66 ha), **1.3RN** (o powierzchni ok. 33,83 ha), **1.4RN** (o powierzchni ok. 46,6 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. Teren **1.1RN**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowany jest w granicy pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 25.

Dla terenu **1.1WS** (o powierzchni ok. 0,79 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 26.

Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 21,52 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 207,06 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 44,17 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **1.3L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Przez teren **1.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **1.2ZN** (o powierzchni ok. 0,45 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe w granicach załącznika nr 2, obejmującego działki w obrębach Dargiń, Jatynia, Świelino i Wojęcino

§ 28.

Dla terenu **2.1US-ZP** (o powierzchni ok. 2,5 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 (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 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: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenów **2.1PEW** (o powierzchni ok. 51,87 ha), **2.2PEW** (o powierzchni ok. 9,65 ha), **2.3PEW** (o powierzchni ok. 12,26 ha), **2.4PEW** (o powierzchni ok. 18,07 ha), **2.5PEW** (o powierzchni ok. 12,09 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 głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
 - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **2.1PEW**, **2.4PEW**, **2.5PEW** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 172 m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu **2.1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Przez tereny **2.1PEW** i **2.4PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 30.

Dla terenów **2.1KDD**, **2.2KDD**, 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. Przez teren **2.1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega projektowana przesyłowa napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i 2.
5. Przez teren **2.1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Przez tereny **2.1KDD** i **2.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **2.1KR**, **2.2KR**, **2.3KR**, **2.4KR**, **2.5KR**, **2.6KR**, **2.7KR**, **2.8KR**, **2.9KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenu **2.3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Przez tereny **2.1KR** i **2.9KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega planowana przesyłowa napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i 2.
5. Przez tereny **2.1KR** i **2.8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Teren **2.3KR**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowany jest w granicy pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV. Przez tereny **2.1KR** i **2.9KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 32.

Dla terenów **2.1KK, 2.2KK**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji kolejowej i szynowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Przez teren **2.1KK**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega planowana przesyłowa napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i 2.
4. Przez teren **2.1KK**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Przez tereny **2.1KK i 2.2KK**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 87,73 ha), **2.2RN** (o powierzchni ok. 20,1 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 3,93 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 7,94 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 42,49 ha), **2.7RN** (o powierzchni ok. 1,21 ha), **2.8RN** (o powierzchni ok. 1,95 ha), **2.9RN** (o powierzchni ok. 26,54 ha), **2.10RN** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **2.11RN** (o powierzchni ok. 2,15 ha), **2.12RN** (o powierzchni ok. 45,81 ha), **2.13RN** (o powierzchni ok. 64,05 ha), **2.14RN** (o powierzchni ok. 19,50 ha), **2.15RN** (o powierzchni ok. 164,32 ha), **2.16RN** (o powierzchni ok. 11,3 ha), **2.17RN** (o powierzchni ok. 18,75 ha), **2.18RN** (o powierzchni ok. 8,81 ha), **2.19RN** (o powierzchni ok. 11,99 ha), **2.20RN** (o powierzchni ok. 38,17 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenów **2.1RN, 2.13RN, 2.15RN, 2.18RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny **2.2RN, 2.3RN, 2.4RN, 2.5RN, 2.9RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony – Natura 2000 „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli”, na którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Przez tereny **2.1RN, 2.6RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega projektowana przesyłowa napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i 2.
6. Przez tereny **2.1RN, 2.6RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Przez teren **2.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega planowana linia dystrybucyjna o napięciu 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Przez tereny **2.1RN, 2.6RN, 2.7RN, 2.12RN, 2.13RN, 2.15RN, 2.17RN, 2.19RN, 2.20RN**,

zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
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%.

§ 34.

Dla terenów **2.1RZ** (o powierzchni ok. 4,57 ha), **2.2RZ** (o powierzchni ok. 1,64 ha), **2.3RZ** (o powierzchni ok. 2,53 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500 m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) jednego budynku mieszkalnego w ramach jednego gospodarstwa rolnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego to gospodarstwo rolne,
 - b) 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. Na terenach **2.2RZ** i **2.3RZ** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i magazynowych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - c) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych, budowli rolniczych: 15 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenu **2.3RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica pozostałości zespołu dworsko-folwarczno-parkowego w miejscowości Wojęcino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. W granicach terenów **2.2RZ**, **2.3RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 35.

Dla terenów **2.4RZ** (o powierzchni ok. 21,34 ha), **2.5RZ** (o powierzchni ok. 1,04 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
 - 2) infrastruktury technicznej;
 - 3) masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru w granicach terenu **2.4RZ**, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i magazynowych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - b) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych, budowli rolniczych: 15 m,
 - c) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenu **2.5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Przez teren **2.4RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 36.

Dla terenu **2.1WS** (o powierzchni ok. 0,51 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony – Natura 2000 „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 102,96 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 1,84 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 1,77 ha), **2.6L** (o powierzchni ok. 126,5 ha), **2.7L** (o powierzchni ok. 102,54 ha), **2.8L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **2.9L** (o powierzchni ok. 28,16 ha), **2.10L** (o powierzchni ok. 4,39 ha), **2.11L** (o powierzchni ok. 0,8 ha), **2.12L** (o powierzchni ok. 5,21 ha), **2.13L** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **2.14L** (o powierzchni ok. 259,18 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **2.14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park w miejscowości Wojęcino, wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
4. W granicach terenów **2.1L**, **2.6L**, **2.9L**, **2.14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **2.1L**, **2.2L**, **2.3L**, **2.6L**, **2.14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Specjalnych Obszarów Ochrony – Natura 2000 „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Przez tereny **2.4L**, **2.7L**, **2.9L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega projektowana przesyłowa napowietrzna linia najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i 2.
7. Przez tereny **2.4L** i **2.9L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Przez teren **2.9L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 38.

Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 2,28 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **2.3ZN** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **2.4ZN** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **2.5ZN** (o powierzchni ok. 1,32 ha), **2.6ZN** (o powierzchni ok. 0,2 ha), **2.7ZN** (o powierzchni ok. 1,11 ha), **2.8ZN** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **2.9ZN** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **2.10ZN** (o powierzchni ok. 0,94 ha), **2.11ZN** (o powierzchni ok. 0,6 ha), **2.12ZN** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **2.13ZN** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2.14ZN** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **2.15ZN** (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenów **2.8ZN** i **2.9ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są cmentarze ewangelickie ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. W granicach terenu **2.3ZN** i **2.5ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **2.1ZN**, **2.2ZN**, **2.6ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony – Natura 2000 „Dolina Radwi, Chocieli i Chotli”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Przez teren **2.3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega projektowana przesyłowa napowietrzna linia najwyższego napięcia 400kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i 2.
7. Przez teren **2.3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Przez teren **2.9ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3, 4 i 5.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 39.

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

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bobolic.

§ 41.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../ Rady Miejskiej w Bobolicach, z dnia 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino, w gminie Bobolice

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), zwanej dalej „*upizp*”.

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobolice, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie w granicach obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów produkcyjnych i ochronnych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobolice*”, uchwalonego uchwałą nr XIV/129/16 z dnia 23 marca 2016 r. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino, w gminie Bobolice*, 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 2025 r. poz. 1153), art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr LVII/515/23 Rady Miejskiej w Bobolicach, z dnia 21 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Dargiń, Jatynia, Krępa, Świelino i Wojęcino, w gminie Bobolice.

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

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 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). 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.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych).

W przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**:

- 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW**;
- 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 4) odległość elektrowni wiatrowej od linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia będzie zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 7 sztuk.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium 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 § 19 i § 20 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Bobolic, 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 Burmistrza Bobolic, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Manowo, Wójta Gminy Świeszyno i Burmistrza Tychowa. W ramach tego etapu procedury zostały złożone wnioski prywatne. 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 lipca 2025 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Burmistrz Bobolic wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

W dniu 17 listopada 2025 r. Burmistrz Bobolic ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach, których zbierane będą uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone są w dniach od 1 grudnia 2025 r. do 6 lutego 2026 r. W tym terminie można zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Bobolicach, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, na dzień 14 stycznia 2025 r. zaplanowano spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego, a na dzień 15 stycznia 2025 r. zaplanowano spotkanie otwarte w

formie spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych będzie brał udział Burmistrz Bobolic, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo zostaną omówione ustalenia zawarte w projekcie planu.

W ramach konsultacji społecznych zaplanowano także dyżur projektanta w dniu 14 stycznia 2026 r.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN.411.6.2024.KP, z dnia 15.02.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektoratem Sanitarnym w Koszalinie (pismo ZNS.9021.2.3.2024, z dnia 26.01.2024 r.) Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. 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 planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpływie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. 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.

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