

F A B R Y K A
PRZESTRZENNE
PLANOWANIE

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
dla fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywół, Tłukawy
oraz Zawady, w gminie Ryczywół

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

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 Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr inż. Łukasz Maćkiewicz – planowanie przestrzenne

mgr Agnieszka Słatyńska – prognoza oddziaływania na środowisko

marzec 2026 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywół, Tłukawy oraz Zawady, w gminie
Ryczywół**

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; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436, oraz Dz. U. z 2026 r. poz. 252) 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 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Ryczywół uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr VII/54/2024 Rady Gminy Ryczywół z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywół, Tłukawy oraz Zawady, w gminie Ryczywół, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół*”, uchwalonego uchwałą nr XXII/187/2020 Rady Gminy Ryczywół z dnia 4 grudnia 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywół, Tłukawy oraz Zawady, w gminie Ryczywół.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywół, Tłukawy oraz Zawady, w gminie Ryczywół, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1082 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 10;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **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;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **elektrolizer** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której wytwarzany jest wodór odnawialny w procesie elektrolizy;
- 6) **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;
- 7) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi ekspresowej oznaczonej w części graficznej planu symbolami **1KDS** i **2KDS**;

- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynków. Linia nie dotyczy elementów budynku służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej;
- 8) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 10) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **92** tereny, wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **U-P**;
- 2) tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PEW-RN**;

- 3) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 4) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PEF-RN**;
- 5) tereny drogi ekspresowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDS**;
- 6) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 7) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 8) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **KR**;
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **20** oraz symbolem literowym **RN**;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **13** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 12) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 13) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **18** oraz symbolem literowym **L**;
- 14) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Tereny oznaczone symbolem literowym **RZM** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco

- oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 300 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 emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich 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 obszaru objętego planem, na terenach **4RZM i 8RZM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dom mieszkalny – Ninino 5, dom mieszkalny – Ninino 6, dom mieszkalny – Zawady 13, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, z wyjątkiem zapewnienia dostępności do nich osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn a także urządzeń fotowoltaicznych od strony eksponowanej z dróg;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 43-27/38 m.46, AZP 43-27/40 m.48, AZP 43-27/50 m.6, AZP 43-27/52 m.8, AZP 43-27/53 m.9, AZP 43-27/81 m.1, AZP 43-27/106 m.54, AZP 43-27/108 m.56, AZP 43-27/109 m.57, AZP 43-27/110 m.58, AZP 43-27/112 m.60, AZP 43-27/113 m.61, AZP 44-27/11 m.14, AZP 44-27/12 m.15, AZP 44-27/13 m.16, AZP 44-27/14 m.17, AZP 43-27/41 m.49, AZP 43-27/51 m.7, AZP 44-27/64 m.4, AZP 44-27/65 m.5, AZP 44-27/66 m.6, AZP 44-27/67 m.7, AZP 44-27/68 m.8, AZP 44-27/82 m.2, AZP 44-27/110 m.29,

AZP 44-27/112 m.22, AZP 44-27/113 m.23, AZP 44-27/114 m.24, AZP 44-27/115 m.25, AZP 44-27/116 m.26, AZP 44-27/125 m.6, AZP 44-27/126 m.7, AZP 44-27/129 m.10, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

W celu ochrony historycznego układu przestrzennego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków, zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu wyznacza się strefę ochrony ekspozycji, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych, masztów, wież, instalacji radiokomunikacyjnych oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

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, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych 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 wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
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-RN** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **PEW-RN**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

- 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie ograniczy operacyjnego wykorzystania przez lotnictwo wojskowe, istniejącej nad obszarem planu, przestrzeni powietrznej MRT i nie stworzy niebezpieczeństwa dla załóg wykonujących zadania w locie koszącym i na małej wysokości;
- 4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 5 sztuk;
- 6) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości od krawędzi planowanej jezdni drogi ekspresowej większej niż jednokrotna wysokość lokalizowanego obiektu budowlanego wysokościowego, rozumianej jako całkowita wysokość elektrowni wiatrowej lub wysokość do najwyższego punktu innych obiektów budowlanych wysokościowych nad poziomem przyległego terenu.

Rozdział 6

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

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m i 150m od cmentarza, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek na cele inne niż rolne na terenach **U-P**, **PEW-RN**, **PEF**, **PEF-RN** wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 8

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

§ 15.

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 SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi).

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu drogi ekspresowej, oznaczonego symbolami **1KDS** i **2KDS**.
4. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: drogi powiatowe nr 1177P, 2020P i 2021P oraz drogi gminne nr 273517P i 273559P.
5. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych oraz zjazdów do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z odnawialnymi źródłami energii, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych do eksploatacji obiektu budowlanego.
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

- 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem ZN;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) 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:
 - 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych.
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 3) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki.
 - 3) dopuszcza gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

- 4) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
- 5) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
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.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19.

Dla terenów **1U-P** (o powierzchni ok. 8,14 ha), **2U-P** (o powierzchni ok. 2,20 ha), **3U-P** (o powierzchni ok. 9,64 ha), **4U-P** (o powierzchni ok. 5,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej lub produkcji. Nie dopuszcza się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
 - 9) geometria głównych połączeń: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.
4. Przez teren **4U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 20.

Dla terenów **1PEW-RN** (o powierzchni ok. 10,36 ha), **2PEW-RN** (o powierzchni ok. 4,47 ha), **3PEW-RN** (o powierzchni ok. 3,37 ha), **4PEW-RN** (o powierzchni ok. 4,85 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu elektrowni wiatrowej dopuszcza się lokalizacje elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami,
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych. Budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **3PEW-RN** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii lub stacje elektroenergetyczne: 0,5, lecz nie więcej niż 6000 m² powierzchni zabudowy na jeden magazyn lub stację elektroenergetyczną;
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii lub stacje elektroenergetyczne: 0,5,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej:
 - a) dla terenów **1PEW-RN** i **2PEW-RN**: 270 m;
 - b) dla terenów **3PEW-RN** i **4PEW-RN**: 210 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8, 9: 15 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 na każdy teren;
 - 12) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 175 m;

- 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 21.

Dla terenu **5PEW-RN** (o powierzchni ok. 8,75 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu elektrowni wiatrowej dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych. Budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii lub stacje elektroenergetyczne: 0,5, lecz nie więcej niż 6000 m² powierzchni zabudowy na jeden magazyn lub stację elektroenergetyczną;
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii lub stacje elektroenergetyczne: 0,5,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8, 9: 15 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1;
 - 12) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 175 m;

- 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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 terenu **1PEF** (o powierzchni ok. 1,81 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii lub stacje elektroenergetyczne: 0,5, lecz nie więcej niż 6000 m² powierzchni zabudowy na jeden magazyn lub stację elektroenergetyczną;
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii lub stacje elektroenergetyczne: 0,5,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 9 m;
- 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 23.

Dla terenów **1PEF-RN** (o powierzchni ok. 14,38 ha), **2PEF-RN** (o powierzchni ok. 3,16 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych oraz elektrolizerów wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami,
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych. Budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii, elektrolizery lub stacje elektroenergetyczne: 0,5, lecz nie więcej niż 6000 m² powierzchni zabudowy na jeden magazyn lub stację elektroenergetyczną;
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii, elektrolizery lub stacje elektroenergetyczne: 0,5,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6, 7, 8: 15 m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. W granicach terenu **1PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 24.

Dla terenów **1KDS** (o powierzchni ok. 31,20 ha), **2KDS** (o powierzchni ok. 33,93 ha), 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. W granicach terenu **1KDS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **1KDS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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 **1KDZ** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 1,67 ha), **3KDZ** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **4KDZ** (o powierzchni ok. 1,70 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Teren **4KDZ** znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Teren **4KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach stref sanitarnych od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Przez teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 26.

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 1,11 ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 1,12 ha), 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. Przez tereny **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §

17 i § 18.

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%.

§ 27.

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,98 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,79 ha), 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. Teren **2KDD**, znajduję się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Teren **2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduję się w granicach stref sanitarnych od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 28.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,95 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 1,20 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 1,28 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 1,43 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,41 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenu **14KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **11KR**, znajduję się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren **11KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduję się w granicach stref sanitarnych od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Przez tereny **1KR**, **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 29.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 5,25 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 63,66 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 7,40 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 23,33 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 21,42 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 11,08 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 17,67 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 17,43 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 60,47 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 93,25 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 7,87 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 140,06 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 54,83 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 38,23 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 31,95 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 0,94 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 22,31 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 41,85 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 163,42 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 57,68 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych. Budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 15 m;
4. W granicach terenów **1RN, 2RN, 5RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 12RN, 13RN, 14RN, 18RN, 19RN, 20RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **12RN, 13RN, 14RN, 15RN**, znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Tereny **12RN, 15RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach stref sanitarnych od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Przez teren **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 6RN, 7RN, 10RN, 12RN, 14RN, 19RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 30.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,92 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 2,66 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 1,61 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 2,54 ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 2,40 ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 1,10 ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **12RZM** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **13RZM** (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady zagospodarowania:

- 1) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **13RZM**, należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m;
 - b) pozostałej zabudowy: 15m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach danego terenu lub do jednej z granic danej działki lub terenu.
5. W granicach terenów **4RZM** i **8RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
6. Tereny **9RZM**, **10RZM**, **11RZM** znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Tereny **9RZM**, **10RZM**, **11RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach stref sanitarnych od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
8. Przez teren **7RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

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 15%.

§ 31.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego w formie budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
 - b) dla budowli rolniczych i instalacji służących biogazowni: 30m;
 - c) dla pozostałej zabudowy: 15 m.
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
4. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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%.

§ 32.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **8L** (o powierzchni ok. 1,77 ha), **9L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **10L** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **11L** (o powierzchni ok. 1,87 ha), **12L** (o powierzchni ok. 1,82 ha), **13L** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **14L** (o powierzchni ok. 3,56 ha), **15L** (o powierzchni ok. 3,08 ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **18L** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **19L** (o powierzchni ok. 0,47 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną oraz planem urządzania lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
4. W granicach terenów **3L**, **11L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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 **1ZN** (o powierzchni ok. 1,82 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. W granicach terenu **1ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 34.

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

§ 35.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Ryczywól z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywól, Tłukawy oraz Zawady, w gminie Ryczywól

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 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywól, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenach użytków rolnych oraz terenach lasów. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywól*”, uchwalonego uchwałą nr XXII/187/2020 z dnia 4 grudnia 2020 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 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 2025 r. poz. 1153.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr VII/54/2024 Rady Gminy Ryczywól z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Gościejewko, Ninino, Ryczywól, Tłukawy oraz Zawady, w gminie Ryczywól.

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

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęły wnioski od instytucji publicznych oraz sześć wniosków osób prywatnych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

Projekt planu został obecnie przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 *pkt 6 upizp*.

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 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.

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

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW-RN**. Na terenie oznaczonym symbolem **SPEW-RN** dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej oraz elektrolizera. Tereny oznaczone symbolami **PEF** oraz **PEF-RN** wyznaczono w planie dla umożliwienia lokalizacji elektrowni słonecznych. Na terenach oznaczonych symbolem **PEF-RN** dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej oraz elektrolizera. Na wszystkich terenach, na których przewidziano możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszczono możliwość lokalizacji magazynów energii oraz infrastruktury towarzyszącej. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 - 2500m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazd do poszczególnych elektrowni. Poza tym ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego. Wprowadzenie dwufunkcyjności terenu pozwala na odpowiednie skalowanie inwestycji, bez szkody dla właścicieli gruntu rolnego. Zachowanie pewnej elastyczności jest również konieczne ze względu na możliwość powiązania etapu planowania przestrzennego z etapem uzyskiwania decyzji środowiskowej. Zarówno plan miejscowy jak i decyzja środowiskowa mają wpływ na miejsce posadowienia każdej elektrowni wiatrowej. Brak możliwości korekty lokalizacji elektrowni wiatrowej na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej może skutkować w konsekwencji koniecznością całkowitej rezygnacji z jej posadowienia lub koniecznością zmiany planu.

W przypadku elektrowni słonecznych projekt planu zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykroczyć poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w

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

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW-RZP**;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie ograniczy operacyjnego wykorzystania przez lotnictwo wojskowe, istniejącej nad obszarem planu, przestrzeni powietrznej MRT i nie stworzy niebezpieczeństwa dla załóg wykonujących zadania w locie koszącym i na małej wysokości;
- 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 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 § 16 i § 17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

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

gminy pobliskiej, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Burmistrza Miasta i Gminy Budzyń oraz Burmistrza Rogoźna. 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. Wójt Gminy Ryczywół wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

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.

W dniu Wójt Gminy Ryczywół ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach, których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od..... do W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Ryczywół, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Ryczywół, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Wójt Gminy Ryczywół zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu

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.

Po zakończonych konsultacjach społecznych projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Gminy Ryczywół.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo WPP-III.411.5.2025.ET.1, z dnia 8 stycznia 2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (pismo ON-NS.9011.590.2024, z dnia 18 grudnia 2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano

dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem 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.