

F A B R Y K A
P R Z E
S T R Z E
N I
I

Fabryka Przestrzeni s.c.

ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia

NIP: 586-231-15-74

e-mail: filip@fabryka-przestrzeni.pl

tel. (+48)608-292-492

kontakt w sprawie projektu planu:

tel. (+48)696-494-464

(+48)606-771-262

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i
Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska**

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. Katarzyna Chlebowska – planowanie przestrzenne

mgr Marta Frontczak – planowanie przestrzenne

mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

wrzesień 2026 r.

Uchwała Nr/...../.....
Rady Gminy Dębica Kaszubska
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska

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; Dz. U. z 2026 r. poz. 252 oraz Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), Rada Gminy Dębica Kaszubska uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/103/2024 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 19 grudnia 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Planu Ogólnego gminy Dębica Kaszubska”, uchwalonego Uchwałą Nr Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 997 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

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

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

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku 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;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, wież 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;
- 8) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych, takich jak:
- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.
- Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku. (dla linii obowiązujących dookoła budynków zabytkowych).
- Linia nie dotyczy elementów budynku służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna, ogólna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **strefie biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, której forma zagospodarowania spełnia definicję powierzchni biologicznie czynnej, w co najmniej 80 % jej powierzchni wyznaczonej w części graficznej planu;
- 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla terenów mieszkaniowych. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku lub inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10DJP od terenów sąsiednich.
- 17) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) aleja drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 8) strefa biologicznie czynna;
- 9) zabytek ujęty w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **47** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNB**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US**;
- 4) tereny elektrowni wiatrowej lub elektroenergetyki lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **PEW-IE-RN**;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **KR**;

- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **RN**;
- 8) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 9) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **L**;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych w części graficznej planu alei drzew do zachowania i uzupełnienia w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei drzew.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNB** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNB** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW** i **MNB** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **MNB**, ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem

dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MNW**, **MNB**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren oznaczony symbolem **US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów, gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 6) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą, inwestycji celu publicznego oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) lokalizacji biogazowni rolniczych;
 - 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i otwartych rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;

- 4) zakaz zabudowy budynkami i urządzeniami fotowoltaicznymi;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1MNW** i **1MNB**, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. m. Boguszyce budynek mieszkalny, daw. szkoła, nr 1, m. Boguszyce budynki mieszkalne, dwojak nr 2A i 2B, 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, wysokość, kształt i wysokość dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian frontowych i bocznych (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 ceglanych oraz kamiennego cokołu wraz z jego historyczną strukturą;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków. Zakaz nie dotyczy lokalizowania elementów budynku służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 5) dopuszczenie możliwości rozbudowy elewacji tylnej budynków (nieekspozowanych) o taras lub ogród zimowy;
- 6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) dopuszczenie możliwości wymiany pokrycia bez zmiany kształtu i wysokości dachu w na wiązaniu do historycznego, przy czym:
 - a) dla budynku mieszkalnego nr 1, na terenie **1MNW**, dopuszcza się dachówkę ceramiczną karpiówkę lub zakładkową w kolorze ceglastym, cementową w kolorze ceglastym lub blachodachówkę w kolorze ceglastym z posypką mineralną,
 - b) dla budynków mieszkalnych - dwojaka 2A i 2B, na terenie **1MNB**, dopuszcza się dachówkę ceramiczną karpiówkę lub zakładkową w kolorze ceglastym lub w skali odcieni szarości, cementową lub blachodachówkę w kolorze ceglastym lub w skali odcieni szarości z posypką mineralną;
- 8) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w ewidencji zabytków, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

- 9) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

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

Rozdział 7

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 i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe

- budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
- 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 4) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
 5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
 6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
 7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
 8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
 9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
 10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
 11. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-IE-RN**, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW-IE-RN**;
 - 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) 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;
 - 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 4 sztuk.

Rozdział 8

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

§ 13.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 14.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach użytków ekologicznych: Torfowisko Wieliszewo 3, Torfowisko Wieliszewo 4, Torfowisko Wieliszewo 5, Torfowisko Wieliszewo 7, Torfowisko Wieliszewo 8, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 15.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 16.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje złożę torfów i kredy „Wieliszewo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW, US**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MNB**: 700m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-IE-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 1500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MNW, MNB, US, PEW-IE-RN**: 20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) na pozostałych terenach: nie ustala się;
 - 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 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 18.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 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.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym ustawy o drogach publicznych.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu: droga powiatowa nr 1136G.
4. 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.
5. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 4 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
6. Na terenach oznaczonych symbolem **PEW-IE-RN**, dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m.
7. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, może wymagać budowy lub przebudowy układu drogowego w zakresie bezpośrednio wynikającym z realizacji tej inwestycji niedrogowej i niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego oraz zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji. 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 wpływu tej inwestycji na warunki ruchu pojazdów.
8. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszorowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
9. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót

budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

10. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów elektrowni wiatrowych: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu,
 - c) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie 1US: 1 miejsce parkingowe na 400m² powierzchni terenu,
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
- 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 symbolami **L**, **ZP**;
- 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR**;
- 7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 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:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz 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 bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy sieci 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. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie 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.

§ 22.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 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, oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 23.

1. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - dojścia i dojazdy,
- b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - place zabaw i urządzenia rekreacyjne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **1MNW**, należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
- i) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których ustala się 6 m,
- j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3m;
- k) geometria głównych połaci dachu budynków, z zastrzeżeniem § 10:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni ,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,
- l) pokrycie i kolorystyka dachów budynków, z wyjątkiem dachów płaskich, z zastrzeżeniem § 10: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,
- m) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem § 10: tynk, płytka elewacyjna w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku;

4) zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 12 ust. 4.

2. W granicach terenu **1MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Teren **2MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 30%.

§ 24.

1. Dla terenu **1MNB** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - dojścia i dojazdy,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się: infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie, należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których ustala się 6 m,
 - j) gabaryty obiektów:

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
- minimalna wysokość zabudowy: 3m;
- k) geometria głównych połaci dachu budynków, z zastrzeżeniem § 10:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni ,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,
- l) pokrycie i kolorystyka dachów budynków, z wyjątkiem dachów płaskich, z zastrzeżeniem § 10: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,
- m) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem § 10: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku;
- 4) zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 12 ust. 4.
- 2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 3. Teren, znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
- 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%.

§ 25.

1. Dla terenu **1US** (o powierzchni ok. 1,71 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych, placów zabaw, wiat,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - place zabaw i urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna wysokość zabudowy: 2 m.
2. Teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 1%.

§ 26.

1. Dla terenów **1PEW-IE-RN** (o powierzchni ok. 8,57 ha), **2PEW-IE-RN** (o powierzchni ok. 24,94 ha), **3PEW-IE-RN** (o powierzchni ok. 59,67 ha), **4PEW-IE-RN** (o powierzchni ok. 73,71 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren elektrowni wiatrowej lub elektroenergetyki lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
 - lokalizację masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

- lokalizację głównych punktów odbioru, stacji elektroenergetycznych, magazynów energii wraz z zapleczem technicznym w tym obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami, parkingami i placami,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) 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,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m,
 - h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 170 m,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h: 12 m,
 - j) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m,
 - k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 11 pkt 5:
 - na terenach **1PEW-IE-RN**, **2PEW-IE-RN**, **4PEW-IE-RN**: 1 elektrownia na teren,
 - na terenie **3PEW-IE-RN**: 2 elektrownie na teren,
 - l) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się aleja drzew do zachowania i uzupełnienia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
3. Tereny **2PEW-RN**, **3PEW-RN**, **4PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Tereny, znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 30%.

§ 27.

1. Dla terenu **1KDZ** (o powierzchni ok. 1,95 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren drogi zbiorczej,

- b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
 3. Teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
 4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
 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 1%.

§ 28.

1. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 1,29 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 3,94 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się aleja drzew do zachowania i uzupełnienia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
3. Tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
4. Tereny, za wyjątkiem terenu **8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Tereny **4KR**, **6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 1%.

§ 29.

1. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 31,88 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 29,32 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 12,29 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 2,86 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 1,60 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 13,42 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 176,59 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 148,44 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 2,76 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 4,08 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - b) uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
2. Tereny, znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
3. Tereny, za wyjątkiem terenów **10RN**, **11RN**, **12RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Tereny **5RN**, **7RN**, **8RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 1%.

§ 30.

1. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 2,90 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, wiat i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
 - dojazdów i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się: infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,

- c) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 170 m,
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli innych niż w tiret pierwszy: 25 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
- 2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Zbiornik Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
- 4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
- 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%.

§ 31.

1. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 62,43 ha), **2L** (o powierzchni ok. 14,27 ha), **3L** (o powierzchni ok. 7,86 ha), **4L** (o powierzchni ok. 57,55 ha), **5L** (o powierzchni ok. 42,12 ha), **6L** (o powierzchni ok. 7,04 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,12), **9L** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **10L** (o powierzchni ok. 170,95 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **12L** (o powierzchni ok. 25,77 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny lasu;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zakaz lokalizacji budynków.
2. Tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
 3. Teren **10L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach użytków ekologicznych: Torfowisko Wieliszewo 3, Torfowisko Wieliszewo 4, Torfowisko Wieliszewo 5, Torfowisko Wieliszewo 7, Torfowisko Wieliszewo 8, dla których obowiązują przepisy odrębne.
 4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
 5. Teren **10L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach złoża torfów i kredy „Wieliszewo”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
 6. Teren **3L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
 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 1%.

§ 32.

1. Dla terenu **1ZP** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, tereny infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, w tym ścieżek przyrodniczo-dydaktycznych oraz pieszo-rowerowych,
 - b) urządzeń rekreacyjnych,
 - c) wiat.
 - 3) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m.
2. Teren, znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 „Bytów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 1%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

§ 34.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska

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

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

Zgodnie z procedowanym Planem Ogólnym gminy Dębica Kaszubska, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie w strefach otwartych – SO. Część stref otwartych posiada profil funkcjonalny dodatkowy zawierający teren elektrowni słonecznej lub teren elektrowni wiatrowej. W granicach projektu planu miejscowego wyznaczono także inne strefy planistyczne: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy produkcji rolniczej SR, strefy zieleni i rekreacji SN. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „Planu Ogólnego gminy Dębica Kaszubska” uchwalonego uchwałą nr Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 17 upizp oraz w związku z uchwałą nr IX/103/2024 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej wraz z obszarem oddziaływania w obrębach Łabiszewo i Boguszyce w gminie Dębica Kaszubska.

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

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 planie 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 z ograniczeniami w zabudowie, 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.

Przez obszar planu przebiega droga powiatowa nr 1136G.

Na terenie województwa pomorskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego. Dokument został przyjęty Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. W granicach obszaru objętego planem w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się formy ochrony przyrody, dla których audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje.

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 (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW-IE-RN** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych). Ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego.

W przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW-IE-RN**:

- 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW-IE-RN**;
- 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) 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;
- 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 4 sztuk.

W odległości co najmniej 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, nie wyznaczono w planie terenów, które dopuszczają lokalizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

W odległości 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie głównie tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasu.

Ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i niewprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Ustalenia planu umożliwiają rozwój istniejących w granicach planu gospodarstw rolnych oraz lokalizację nowych zagród rolniczych w sąsiedztwie już istniejących. Plan nie ogranicza także rolniczej działalności produkcyjnej gospodarstw rolnych zlokalizowanych w obszarze planu, w tym produkcji roślinnej w formie upraw rolnych. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń określonych w planie ogólnym gminy.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia watorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu. Dla terenów dróg oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę 1%.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia planu ogólnego 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.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących dóbr kultury współczesnej, 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, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W § 21 i § 22 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 21 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych 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 Dębica Kaszubska, przedstawiciele inwestorów planujących 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 Dębica Kaszubska jak również Wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta gminy Damnica oraz Wójta gminy Potęgowo. W ramach tego etapu procedury nie zostały złożone żadne wnioski prywatne. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz zawiadomiono instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Instytucje te przesłały w odpowiedzi 9 pism. Wnioski te zostały częściowo uwzględnione w projekcie planu przygotowanym do opiniowania i uzgadniania.

Przygotowany projekt planu zostanie przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6d ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych projekt planu został także przesłany do zaopiniowania przez gminy pobliskie.

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 Gdańsku (pismo RDOŚ-Gd-WZP.411.15.14.2025.AP.1 z dnia 11 sierpnia 2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słupsku (pismo ZNS.9022.22.15.2025.AO z dnia 8 sierpnia 2025 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. 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 energetyki wiatrowej 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.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości od 15% do 30%. Dla pozostałych terenów, na których nie dopuszczono zabudowy kubaturowej oraz dla terenów dróg stawkę procentową ustalono w wysokości 1%.