



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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca

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

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4/*

mgr inż. arch. Monika Kłobucka – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4/*

mgr Agnieszka Słatyńska – prognoza oddziaływania na środowisko

listopad 2025 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca**

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 poz. 1153) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Gminy Grzmiąca uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr IV/20/2024 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 6 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grzmiąca, uchwalonego uchwałą nr IV/20/2002 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 30 grudnia 2002 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 358,55 ha, którego granice określono w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na

podstawie odrębnych przepisów, 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;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) 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 8;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 9.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 4) **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;
- 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków;
- 7) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 6m, obsadzony zwartą zielenią złożoną z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) orientacyjna lokalizacji alei drzew do zachowania;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **27** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczone symbolami od **1** do **4 PEF-RZP**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1** do **8 KR**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**;
- 4) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony symbolem **1RZP**;
- 5) tereny lasu, oznaczone symbolami od **1** do **4 L**;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami od **1** do **9 ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dopuszczalnych poziomów 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, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

- 4) zachowania i ochrony alei drzew, oznaczonych w części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, a także lokalizacji zjazdu na działkę,dopuszcza się wycinkę drzew, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
 - 5) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
- 1) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - 2) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - 3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: **AZP 22-22/1 m. 4, AZP 22-22/2 m. 5, AZP 22-22/14 m. 17, AZP 22-22/26 m. 26, AZP 22-22/27 m. 27**, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy roboty budowlane lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala się w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.

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 technicznej, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie

obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11.

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: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych..

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi gminne.
4. 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 oraz wynikających z ustaleń planu z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych rowerowych i pieszo-rowerowych, dojazdów i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych 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 produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - b) dla terenów elektrowni słonecznych: 1 miejsce na każdy teren;
 - 2) 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;

- 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami ZN.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej 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 nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło 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 bytowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 14.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 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 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.

Dla terenów **1PEF-RZP** (o powierzchni ok. 22,24 ha), **2PEF-RZP** (o powierzchni ok. 112,49 ha), **3PEF-RZP** (o powierzchni ok. 64,87 ha), **4PEF-RZP** (o powierzchni ok. 133,69 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich. W ramach terenu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, w tym magazynów energii;
 - c) obiektów budowlanych służących rolnictwu o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych;
 - d) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
 - 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

- 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160m;
 - 9) maksymalna wysokość budynków: 12m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 22 m;
 - 11) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu **4PEF-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.
 4. Tereny **2PEF-RZP**, **4PEF-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
 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%.

§ 16.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 1,83 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 2,19 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,1 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 1,41 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,38 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 17.

Dla terenu **1RN** (o powierzchni ok. 1,44 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 18.

Dla terenu **1RZP** (o powierzchni ok. 3,11 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część

składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczych i garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 19.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **3L** (o powierzchni ok. 4,99 ha), **4L** (o powierzchni ok. 1,78 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 20.

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 2,42 ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.

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

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 21.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Grzmiąca z dnia w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca

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 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XXXV/224/2010 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Krosino i Boleszkowice. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem, dominujące przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego projektem planu to tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami eksploatacyjnymi elektrowni.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grzmiąca, obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w graniach gruntów rolnych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grzmiąca*”, uchwalonego uchwałą nr IV/20/2002 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 30 grudnia 2002 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 z późn. zm.), zgodnie z którym Rada Gminy Grzmiąca została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153) art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr IV/20/2024 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 6 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Krosino, w gminie Grzmiąca.

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach projektu planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną.

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

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 projektem planu, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEF-RZP**. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg i terenów

niebudowlanych wprowadzono stawkę 0% z uwagi na brak wzrostu wartości tych nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), projekt planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

W § 13 i § 14 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 13 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.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN.411.30.2025.KP z dnia 26.02.2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryfinie (pismo ZNS.9022.2.4.2025 z dnia 13.02.2025 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi.

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

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 nieużytkowane grunty rolne oraz pojedyncze farmy wiatrowe. Lokalizacja farm fotowoltaicznych wpłynie na zwiększenie efektywności wykorzystania tego obszaru. Ponadto lokalizacja odnawialnych źródeł energii w gminie to korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój 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.