



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 marca 2026 r.

Poz. 478

### UCHWAŁA NR XXVIII/165/26 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH

z dnia 5 marca 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice**

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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), 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 ze zmianami) oraz Uchwałą Nr XLV/367/23 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 maja 2023 r., zmienioną Uchwałą Nr XLVII/397/23 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 września 2023 r., po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie”, uchwalonego Uchwałą Nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. ze zmianami, uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice” wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku, wiaty i budowli rolniczej względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) linie wymiarowe.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony symbolem 1RZP.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

- 1) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem 1U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem 1RZP, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr 20 AZP 41-14/85, poprzez prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez przyległą drogę publiczną,
  - b) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - c) ustala się nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - d) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków przemysłowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej albo ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji gazowej z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wolnostojących elektrowni słonecznych i biogazowni,
- b) ustala się zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się wytwarzanie energii dla celów grzewczych z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wolnostojących elektrowni słonecznych i biogazowni.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie usług oznaczonym symbolem 1U:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych, w tym o funkcji usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,20,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – 10,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°, z dopuszczeniem dowolnej geometrii dachów w przypadku hal namiotowych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonym symbolem 1RZP:

- 1) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych związanych z rolnictwem;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) budynków inwentarskich,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) budowli i urządzeń związanych z rolnictwem,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,40,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – 10,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°, z dopuszczeniem dowolnej geometrii dachów w przypadku hal namiotowych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej





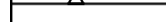



**Jadwiga Janusz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI BRONOWICE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/165/26  
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich  
z dnia 5 marca 2026 r.

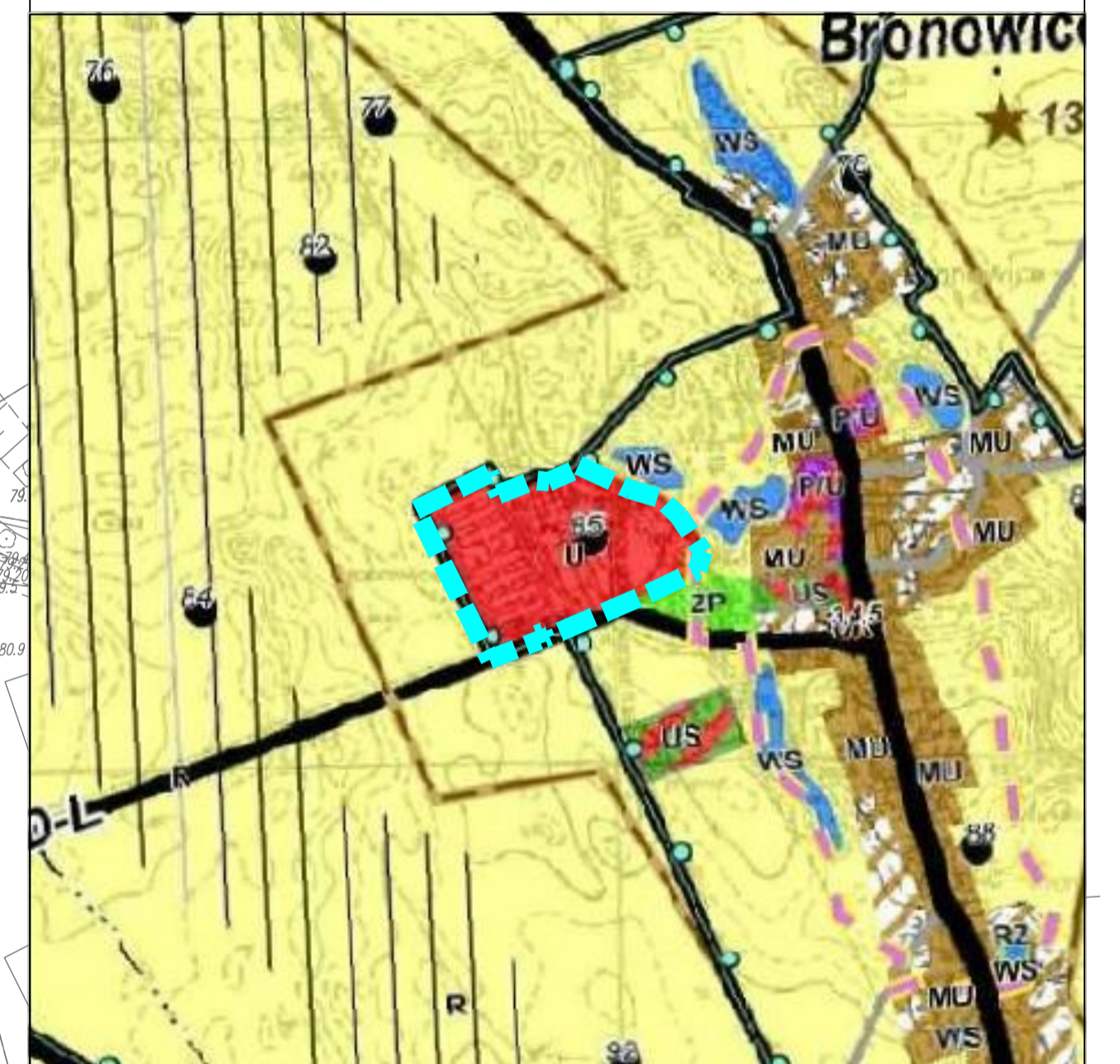
## OZNACZENIA

### OZNACZENIA STANOWISKA OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  **U** TEREN USŁUG
-  **RZP** TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRÓDNICZYCH
-  PASY TECHNICZNE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDniego NAPIĘCIA
-  LINIE WYMIAROWE [m]





**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRZELCE KRAJEŃSKIE UCHWALONEGO  
UCHWAŁĄ NR LIV/412/14 RADY MIEJSKIEJ  
W STRZELCACH KRAJEŃSKICH  
Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2014 R.  
ZE ZMIANAMI Z OZNACZENIEM  
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
SKALA 1:10 000**

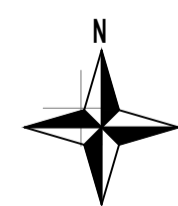


### DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBSZARY USŁUGOWE**
-  obszary zabudowy usługowej istniejącej / projektowane
- OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCEJ**
-  obszary aktywności gospodarczej istniejącej / projektowane
- OBSZARY ZIEMIENI USŁUG SPORTU I REKREACJI**
-  obszary zabudowy usług sportu i rekreacji istniejącej / projektowane
-  obszary zieleni urządzonej
- OBSZARY ROLNICZE I WODY**
-  obszary rolnicze
-  obszary rolne użytków zielonych
-  obszary wód powierzchniowych istniejących

### SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA I OZNACZENIA WYSTĘPUJĄCE WYŁĄCZNIE W OBSZARZE WIEJSKIM

- OBSZARY MIESZKANIOWE I MIESZKANIOWO-USŁUGOWE**
-  obszary zabudowy mieszkaniowej istniejącej / projektowane
-  granica obszaru objętego planem



**SKALA 1:1000**



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 5  
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXVIII/165/26  
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich  
z dnia 5 marca 2026 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), 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 ze zmianami), oraz rozstrzygnąć Burmistrza Strzelce Krajeńskich w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2025 r. do 22 stycznia 2026 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 6 lutego 2026 r., Rada Miejska w Strzelcach Krajeńskich rozstrzyga co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 178/57, 178/58, obręb Bronowice,
  - b) **treść uwagi:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być sporządzony tak aby nie blokować działalności rolniczej spółki, w szczególności zgodnej z decyzją środowiskową wydaną przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. dnia 12.12.2025 r. dla inwestycji polegającej na „Budowie bukaciarni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewidencyjnych 178/57 i 178/58 obręb Bronowice”.
  - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
  - d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów, które będzie stanowiło odzwierciedlenie kierunków rozwoju przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie. Uzyskanie decyzji środowiskowej nie jest warunkowane zgodnością ze ustaleniami Studium, a możliwość jej wydania nie wynika z samostanowienia organów gminy.
  
2. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną:
  - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 178/57, 178/58, obręb Bronowice,
  - b) **treść uwagi:** planowany podział nieruchomości na dwie odrębne kategorie uniemożliwi kontynuowanie prowadzenia dotychczasowej działalności rolniczej w obrębie całej nieruchomości, z uwagi na fakt funkcjonalnego powiązania tych działek, spajającego obie działki w jedną całość - gospodarstwo służące produkcji rolniczej. Wcześniej na tym obszarze prowadzona była hodowla nerek, która została zlikwidowana z zamiarem rozpoczęcia prowadzenia bukaciarni zgodnie z decyzją administracyjną Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 grudnia 2025 roku o numerze SKO.Go/450-Sz.M./915/24 (dalej: Decyzja środowiskowa). Nieuzasadniona żadną argumentacją ze strony Gminy zmiana przeznaczenia działki nr 178/58 na strefę usługową spowoduje, że Spółka zostanie zmuszona do zamknięcia przedsiębiorstwa Spółki. Decyzja administracyjna Ministra Rolnictwa o wyrażeniu zgody na wyłączenie z produkcji rolnej działki nr 178/58 nie obliuguje do tego, aby taką zmianę faktycznie przeprowadzić. Stwierdzenie to nabiera tym większej aktualności w kontekście faktu, że Minister Rolnictwa odmówił wyrażenia zgody na wyłączenie z produkcji rolnej działki nr 178/57, tj. drugiej z działek objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, propozycja Gminy prowadziłaby do powstania dwóch bardzo małych obszarów (terenu usług i terenu rolnego), na których ze względu na ich wielkość w praktyce

niemożliwe będzie prowadzenie zarówno działalności usługowej, jak i rolniczej. Projekt jest zatem w praktyce dysfunkcyjny. Spółka uznaje, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Krajeńskie uchwalone uchwałą nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r., które zostało przygotowane 12 lat temu, jest niespójne z zamiarem Gminy przedstawionym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podział działek należących do Spółki ze względu na kategorie występujący w studium jest inny niż w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przypomnieć należy, że Spółka uzyskała ostateczną Decyzję środowiskową, zaś przedłużenie uzyskania tej Decyzji środowiskowej nastąpiło wyłącznie z winy organu I instancji (Burmistrza Strzelce Krajeńskich), a mianowicie ze względu na wady postępowania (nieuzyskanie dostatecznej ilości uzgodnień w odpowiednim zakresie), co stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z 15 lutego 2024 r. o sygn. akt II SA/Go 682/23. Bardzo długi czas uzyskania Decyzji środowiskowej nastąpił wskutek nienależytego procedowania przez Gminę złożonego przez Spółkę wniosku i dopiero po decyzji zmieniającej Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wydanej po ponad 4 latach (12 grudnia 2025 r.) od dnia złożenia wniosku przez Spółkę (4 maja 2021 roku, a w wersji ostatecznej 4 sierpnia 2021 roku) Spółka posiadała ostateczną Decyzję środowiskową. Tymczasem przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym brzmieniu, tj. ze skutkiem w postaci wyłączenia produkcji rolnej, powoduje, że całe procedowanie w sprawie Decyzji środowiskowej okazuje się niepotrzebne, gdyż Gmina z góry zamierzała wyłączyć nieruchomości z produkcji rolnej. W ocenie Spółki obecny projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia w żaden sposób potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolnej. Wyznaczenie bowiem na strefę produkcji rolnej jedynie działki nr 178/57 w praktyce uniemożliwi efektywne prowadzenie gospodarstwa przez Spółkę ze względu na fakt, że powierzchnia działki jest zbyt mała, aby samodzielnie (bez innej działki) mogła być ona zagospodarowana na cele rolnicze. Dokumenty planistyczne nie zawierają rzetelnej analizy, dlaczego przyszła strefa produkcji rolnej ma taką, a nie inną powierzchnię. W procesie planowania nie zbadano w dostateczny sposób wpływu wyznaczenia tak małej strefy na prowadzenie działalności rolnej. Zwrócić przy tym należy uwagę, że powierzchnia strefy powinna być na tyle duża, aby pozwalała na mechanizację, rotację upraw, obsadę zwierząt, korzystanie z płatności i przechowywanie sprzętu rolniczego. Brak spełnienia tych przesłanek świadczyć będzie o wadliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Utrzymanie strefy produkcji rolnej na obu działkach nr 178/57 oraz 178/58 pozwoli na kontynuację dotychczasowego charakteru działek. Zgodnie zaś z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez ład przestrzenny należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno- estetyczne”. Z kolei zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej”. Powyższe w sposób szczególny uzasadnia powyższe uwagi i prowadzi do wniosku, że Gmina nie powinna przyjmować miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uczyni objęte nim terytorium nieużytecznym. Jeżeli z jakichkolwiek powodów uchwalenie realnie funkcjonalnego planu zagospodarowania przestrzennego jest niemożliwe (np. ze względu na decyzje wydawane przez Ministra Rolnictwa), to wówczas Gmina powinna odstąpić od uchwalenia takiego planu zamiast uchylać za wszelką cenę plan wadliwy. Należy mieć na uwadze, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zostać utworzony przy poszanowaniu zasady proporcjonalności. Orzecznictwo w sposób wyraźny wskazuje, że z uwagi na znaczną ingerencję w prawo własności nieruchomości, gmina zobligowana jest przy tworzeniu rzeczonoego planu, stosować ze szczególną uwagą przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sposób szczególny należy pamiętać, że

ustawodawca w sposób jednoznaczny wymienił jakie cele przyświecały mu podczas tworzenia ustawy. Prawodawca w zakresie materii, którą zdecydował się objąć ochroną, w art. 2 tejsze ustawy, uwzględnił między innymi: potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, walory ekonomiczne, prawo własności, czy zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego. Dlatego szczególnie istotne jest to, żeby gmina w wykonywaniu swoich obowiązków realizowała zalecenia ustawodawcy w tejsze materii. Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, „Plan miejscowy nie służy przymusowej realizacji inwestycji na cudzym gruncie. Wyznacza dopuszczalne sposoby zagospodarowania oraz parametry i układ funkcjonalny przestrzeni”. Dlatego też, w przedmiotowej sprawie należy uznać, że działanie Gminy mające na celu zniweczenie możliwości rozwijania, czy w ogóle kontynuowania rolniczej działalności produkcyjnej Spółki z uwagi na zastosowanie nieuzasadnionych środków uderzających w układ funkcjonalny jak i cel gospodarczy Spółki jest wyraźnym nadużyciem ze strony jednostki samorządu terytorialnego. Ignorowanie ze strony gminy podstawowych zasad wprost wyartykułowanych przez ustawodawcę, przy braku zachowania zasady proporcjonalności jest niedopuszczalne i prowadzi jedynie do szkody Spółki, nie niosąc za sobą żadnych korzyści na żadnej z płaszczyzn. Ponadto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, już z samego założenia, powinien obejmować obszar stanowiący funkcjonalnie i przestrzennie spójną całość. W niniejszym przypadku warunek ten nie został spełniony, albowiem z terenów rolnych w sposób sztuczny zostały wydzielone jedynie dwie działki (akurat te należące do Spółki), co prowadzi do wniosku, że działanie Gminy ma na celu jedynie ograniczenie lub wręcz wyeliminowanie prowadzonej przez Spółkę działalności (w przeciwnym razie planem zagospodarowania przestrzennego objęte zostałyby bowiem także inne okoliczne działki rolne),

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów, które będzie stanowiło odzwierciedlenie kierunków rozwoju przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie. Zgodnie z ustaleniami Studium dla obszaru objętego planem miejscowym ustalono obszary zabudowy usługowej. Ze względu na odmowę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych objętych planem miejscowym ustalono dla nich przeznaczenie zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania, natomiast w zasięgu pozostałych gruntów, które zgodę otrzymały ustalono przeznaczenie wynikające ze Studium. Powierzchnia poszczególnych terenów umożliwi realizację inwestycji o określonej skali, dostosowanej do lokalizacji obszaru w sąsiedztwie istniejącej wsi Bronowice. Rada Miejska nie stwierdziła konieczności aktualizacji studium w odniesieniu do obszaru objętego planem, natomiast uzyskanie decyzji środowiskowej nie jest warunkowane zgodnością ze ustaleniami Studium, a możliwość jej wydania nie wynika z samostanowienia organów gminy. Działki przeznaczone pod zabudowę będą mogły być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, ich powierzchnia nie uniemożliwia tego. W przypadku odstąpienia od uchwalenia planu teren zostałby zagospodarowany niezgodnie z ustaleniami Studium. Zakres przestrzenny obszaru objętego planem został dostosowany do terenów, na których przewidziano nowe kierunki zagospodarowania, stąd brak uzasadnienia dla sporządzania dokumentu planistycznego dla całego obrębu geodezyjnego lub dla większego obszaru.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXVIII/165/26  
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich  
z dnia 5 marca 2026 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH**

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), Rada Miejska w Strzelcach Krajeńskich rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bronowice inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Strzelce Krajeńskie;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Strzelce Krajeńskie;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/165/26  
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich  
z dnia 5 marca 2026 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**