DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 27 lutego 2025 r.

Poz. 1140

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 27.02.2025 14:59:40

UCHWAŁA NR IX/47/2025
RADY GMINY PRZYTUŁY

z dnia 18 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 i poz. 1907) 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), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Przytuły uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/243/2023 Rady Gminy Przytuły z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytuły*”, uchwalonego uchwałą nr IV/19/2024 z dnia 8 sierpnia 2024r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1152 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 10;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;

2) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

3) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie

są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

5) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

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 oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

8) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;

9) **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych;

7) stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

9) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

10) cmentarz rzymskokatolicki, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **165** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) teren usług kultu religijnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UR**;

2) tereny produkcji energii, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolami literowymi **PE**;

3) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **15** oraz symbolami literowymi **PEF**;

4) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDG**;

5) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolami literowymi **KDL**;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolami literowymi **KR**;

7) teren parkingu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KOP**;

8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **37** oraz symbolami literowymi **RN**;

9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolami literowymi **RZ**;

10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolami literowymi **RZM**;

11) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **62** oraz symbolami literowymi **L**;

12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZP**;

13) teren cmentarza, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **C**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

2) tereny oznaczone symbolami **ZP** 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. Dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

3) zachowania istniejących oczek wodnych, bezodpływowych zagłębień terenu oraz istniejących cieków wodnych;

4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1UR** i **1C**, zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków, tj. Kościół parafialny pw. Św. Krzyża w Przytułach (decyzja z dnia 30.09.2021r., R.5140.33.2021.KN, nr rej. A-640), plebania z 1889r. w Przytułach (decyzja z dnia 27.04.1981r., L.dz. KL-WKZ-5340/3/81, nr rej. 122), najstarsza część cmentarza rzymskokatolickiego w Przytułach (decyzja z dnia 07.04.1988r., L.dz. KL-WKZ-5340-5/88, nr rej. 358), oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustanawia się ochronę cmentarza rzymskokatolickiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1C**, w granicach którego ustala się:

1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarzy;

2) nakaz zachowania i konserwacji historycznych elementów cmentarza, w tym historycznych granic założenia, elementów ukształtowania terenu, układu alejek, układu kwater i mogił, pomników, nagrobków, krzyży, małej architektury oraz zieleni, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

3) zakaz lokalizacji parkingu;

4) dopuszczenie wyłącznie nawierzchni naturalnej.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, ustanawia się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, tj. pozostałości zespołu dworskiego na terenie **1UR** oraz kaplicy cmentarnej na terenie **1C**, oznaczonych w części graficznej planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania wartości historycznych zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały

stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;

3) zakaz montowania urządzeń technicznych, w tym w szczególności przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur, na elewacjach frontowych budynków i eksponowanych elewacjach bocznych budynków;

4) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **36RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Obrytki st. 2 AZP 33-78/22 (ślad osadniczy-epoka kamienia; ślad osadniczy-nowożytność), Przytuły st. 1 AZP 33-78/23 (ślad osadniczy-epoka kamienia; ślad osadniczy-późne średniowiecze; ślad osadniczy-nowożytność), Przytuły st. 5 AZP 33-78/35 (ślad osadniczy-epoka kamienna; ślad osadniczy-średniowiecze; ślad osadniczy-nowożytność), ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których należy zachować przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **36RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: Przytuły st. 4 AZP 33-78/34 (ślad osadniczy-średniowiecze; ślad osadniczy-nowożytność), ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach której należy zachować przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomości, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

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

6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

7. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE** z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PE**, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla terenu **4PE** dopuszcza się wykroczenie zasięgu pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowych poza linie rozgraniczające wyłącznie w przypadku gdy obowiązujący w gminie pobliskiej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuści taką możliwość;

3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;

5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 6 sztuk.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **3RZM**, **10RZ**, **34RN**, **61L**, **62L**, **9KDL**, **12KDL**, ustanowiono wewnętrzną i zewnętrzną strefę ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, oznaczoną w części graficznej planu, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 15. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefach z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m i 150m od cmentarza, oznaczonych w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE** oraz **PEF**: 2000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE** oraz **PEF**: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona 20m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 25 m (po 12,5 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.

2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

§ 18. W granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu, wyznaczonej w części graficznej planu od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 19. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenach oznaczonych symbolami **PE**, **PEF**, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

§ 20. Przy realizacji inwestycji, należy uwzględnić wymagania ustalone w przepisach odrębnych z zakresu obronności Państwa oraz w przepisach wykonawczych z zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach obszaru objętego planem lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów lub za ich pośrednictwem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: droga wojewódzka nr 648 oraz drogi powiatowe nr 1820B, 1825B, 1826B, 1829B.

3. 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.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **PE**, **PEF** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5m.

5. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla kościoła na terenie **1UR**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m^2 powierzchni użytkowej budynku,

d) dla cmentarza na terenie **1C**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 600m^2 terenu zajętego pod cmentarz,

e) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na każdy teren;

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,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) miejsca do parkowania dla kościoła zlokalizowanego na terenie **1UR** i cmentarza zlokalizowanego na terenie **1C** należy przewidzieć na terenie **1KOP**;

6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **UR**, **ZP** oraz **C**;

7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;

2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;

3) w przypadku braku możliwości budowy sieci kablowych niskich napięć, dopuszcza się budowę tych sieci w formie linii napowietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

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) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki, z dopuszczeniem budowy zbiorników retencyjnych na wody opadowe. 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.

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.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. Dla terenu **1UR** (o powierzchni ok. 0,71ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9 i § 11.

3. W granicach terenu zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków, tj. Kościół parafialny pw. Św. Krzyża w Przytułach oraz plebania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. W granicach terenu zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj. pozostałości zespołu dworskiego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

§ 25. Dla terenów **1PE** (o powierzchni ok. 4,66ha), **2PE** (o powierzchni ok. 6,84ha), **3PE** (o powierzchni ok. 6,79ha), **4PE** (o powierzchni ok. 2,73ha), **5PE** (o powierzchni ok. 6,08ha), **6PE** (o powierzchni ok. 8,23ha), **7PE** (o powierzchni ok. 7,32ha), **8PE** (o powierzchni ok. 9,59ha), **9PE** (o powierzchni ok. 6,39ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Obiekty budowlane wysokościowe na terenach **2PE** i **3PE** należy lokalizować w odległości co najmniej 200m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG**;

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): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;

8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;

9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;

10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 180 m;

11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 500 m;

12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PEF**.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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 30%.

§ 26. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 4,70ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 22,75ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 5,88ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 27,98ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 18,31ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 11,89ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 11,01ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 5,91ha), **9PEF** (o powierzchni ok. 13,42ha), **10PEF** (o powierzchni ok. 15,80ha), **11PEF** (o powierzchni ok. 33,98ha), **12PEF** (o powierzchni ok. 14,06ha), **13PEF** (o powierzchni ok. 7,01ha), **14PEF** (o powierzchni ok. 4,94ha), **15PEF** (o powierzchni ok. 3,58ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obiekty budowlane wysokościowe na terenie **3PEF** i **4PEF** należy lokalizować w odległości co najmniej 200m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG**;

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): 0,2, 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: 160 m;

9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;

10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.

3. Przez teren **5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PE**.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenu **1KDG**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

§ 28. Dla terenów **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **6KDL**, **7KDL**, **8KDL**, **9KDL**, **10KDL**, **11KDL**, **12KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny **9KDL**, **12KDL**, zgodnie z w częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Przez tereny **4KDL**, **5KDL**, **6KDL**, **10KDL**, **12KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

§ 29. Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, 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. Przez teren **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Tereny **10KR** i **11KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

§ 30. Dla terenu **1KOP** (o powierzchni ok. 0,48ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie parkingu naziemnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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 5%.

§ 31. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 32,07ha), **2RN** (o powierzchni ok. 0,30ha), **3RN** (o powierzchni ok. 0,12ha), **4RN** (o powierzchni ok. 15,78ha), **5RN** (o powierzchni ok. 17,33ha), **6RN** (o powierzchni ok. 10,24ha), **7RN** (o powierzchni ok. 24,83ha), **8RN** (o powierzchni ok. 14,35ha), **9RN** (o powierzchni ok. 45,25ha), **10RN** (o powierzchni ok. 0,77ha), **11RN** (o powierzchni ok. 13,19ha), **12RN** (o powierzchni ok. 0,52ha), **13RN** (o powierzchni ok. 4,37ha), **14RN** (o powierzchni ok. 4,94ha), **15RN** (o powierzchni ok. 0,57ha), **16RN** (o powierzchni ok. 4,03ha), **17RN** (o powierzchni ok. 19,66ha), **18RN** (o powierzchni ok. 4,56ha), **19RN** (o powierzchni ok. 19,63ha), **20RN** (o powierzchni ok. 19,70ha), **21RN** (o powierzchni ok. 8,60ha), **22RN** (o powierzchni ok. 14,21ha), **23RN** (o powierzchni ok. 0,88ha), **24RN** (o powierzchni ok. 27,91ha), **25RN** (o powierzchni ok. 1,78ha), **26RN** (o powierzchni ok. 15,74ha), **27RN** (o powierzchni ok. 16,68ha), **28RN** (o powierzchni ok. 93,18ha), **29RN** (o powierzchni ok. 4,08ha), **30RN** (o powierzchni ok. 1,04ha), **31RN** (o powierzchni ok. 9,88ha), **32RN** (o powierzchni ok. 10,19ha), **33RN** (o powierzchni ok. 65,59ha), **34RN** (o powierzchni ok. 28,41ha), **35RN** (o powierzchni ok. 0,15ha), **36RN** (o powierzchni ok. 118,71ha), **37RN** (o powierzchni ok. 1,84ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu **36RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym stanowisko objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Teren **34RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w zewnętrznej, a częściowo w wewnętrznej strefie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **35RN** i **36RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Przez tereny **17RN**, **24RN, 25RN**, **27RN, 31RN, 32RN, 33RN, 34RN**, zgodnie z częścią graficzną planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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 15%.

§ 32. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 3,99ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 2,04ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 3,87ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 6,46ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 2,1ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 6,14ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 1,21ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 0,77ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 1,65ha), **10RZ** (o powierzchni ok. 5,47ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, budowli rolniczych i wiat, związanych z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będących częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego. Zakazuje się lokalizacji 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. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budowli rolniczych: 15 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 9m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

3. Teren **10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w zewnętrznej, a częściowo w wewnętrznej strefie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Teren **9RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Przez tereny **6RZ**, **10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 33. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,21ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,11ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 2,22ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;

2) lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

3) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i rolniczych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i rolniczych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki.

4. Teren **3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w zewnętrznej, a częściowo w wewnętrznej strefie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Przez teren **3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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 15%.

§ 34. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 21,99ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,89ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,85ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,06ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,02ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,05ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,85ha), **8L** (o powierzchni ok. 4,8ha), **9L** (o powierzchni ok. 33,74ha), **10L** (o powierzchni ok. 1,73ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,71ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,34ha), **13L** (o powierzchni ok. 3,81ha), **14L** (o powierzchni ok. 4,29ha), **15L** (o powierzchni ok. 1,35ha), **16L** (o powierzchni ok. 17,33ha), **17L** (o powierzchni ok. 1,97ha), **18L** (o powierzchni ok. 3,58ha), **19L** (o powierzchni ok. 1,02ha), **20L** (o powierzchni ok. 0,15ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,61ha), **22L** (o powierzchni ok. 0,46ha), **23L** (o powierzchni ok. 2,07ha), **24L** (o powierzchni ok. 0,54ha), **25L** (o powierzchni ok. 0,27ha), **26L** (o powierzchni ok. 1,00ha), **27L** (o powierzchni ok. 0,38ha), **28L** (o powierzchni ok. 1,05ha), **29L** (o powierzchni ok. 0,25ha), **30L** (o powierzchni ok. 0,18ha), **31L** (o powierzchni ok. 0,50ha), **32L** (o powierzchni ok. 15,17ha), **33L** (o powierzchni ok. 0,86ha), **34L** (o powierzchni ok. 0,77ha), **35L** (o powierzchni ok. 0,34ha), **36L** (o powierzchni ok. 2,45ha), **37L** (o powierzchni ok. 1,42ha), **38L** (o powierzchni ok. 0,68ha), **39L** (o powierzchni ok. 0,23ha), **40L** (o powierzchni ok. 0,27ha), **41L** (o powierzchni ok. 0,87ha), **42L** (o powierzchni ok. 4,14ha), **43L** (o powierzchni ok. 0,30ha), **44L** (o powierzchni ok. 0,90ha), **45L** (o powierzchni ok. 0,54ha), **46L** (o powierzchni ok. 1,15ha), **47L** (o powierzchni ok. 2,04ha), **48L** (o powierzchni ok. 4,28ha), **49L** (o powierzchni ok. 0,45ha), **50L** (o powierzchni ok. 0,81ha), **51L** (o powierzchni ok. 0,16ha), **52L** (o powierzchni ok. 0,91ha), **53L** (o powierzchni ok. 3,55ha), **54L** (o powierzchni ok. 0,29ha), **55L** (o powierzchni ok. 1,22ha), **56L** (o powierzchni ok. 1,23ha), **57L** (o powierzchni ok. 3,04ha), **58L** (o powierzchni ok. 0,57ha), **59L** (o powierzchni ok. 0,14ha), **60L** (o powierzchni ok. 1,13ha), **61L** (o powierzchni ok. 0,88ha), **62L** (o powierzchni ok. 0,91ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

3. Tereny **61L**, **62L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Tereny **52L**, **53L**, **54L**, **55L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Przez tereny **19L**, **58L**, **59L**, **61L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

§ 35. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,03ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

§ 36. Dla terenu **1C** (o powierzchni ok. 1,28ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu zlokalizowana jest najstarsza część cmentarza, wpisana do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. W granicach terenu zlokalizowana jest cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, tj. kaplica cmentarna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

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

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 37. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytuły.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Przytuły

Andrzej Ciszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/47/2025 Rady Gminy Przytuły z dnia 28 lutego 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoły, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/47/2025
Rady Gminy Przytuły
z dnia 18 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 11 września 2024 r. do 21 października 2024 r., w ustalonym terminie, tj. do 20 listopada 2024 r., do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt Gminy Przytuły postanowił uwzględnić. W związku z tym Rada Gminy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady
Gminy Przytuły

Andrzej Ciszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/47/2025

Rady Gminy Przytuły

z dnia 18 lutego 2025 r.

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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

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

Na obszarze objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Dla planowanego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Przewodniczący Rady
Gminy Przytuły

Andrzej Ciszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/47/2025

Rady Gminy Przytuły

z dnia 18 lutego 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Przytuły na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

http://www.przytuly.powiatlomzynski.pl/bip/index.php?wiad=1780

Przewodniczący Rady
Gminy Przytuły

Andrzej Ciszewski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr IX/47/2025 Rady Gminy Przytuły z dnia 18 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły

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 nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytuły, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenach użytkowanych rolniczo (obszary występowania gleb III i IV klasy bonitacyjnej), z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytuły", uchwalonego uchwałą nr IV/19/2024 z dnia 8 sierpnia 2024r.* Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/243/2023 Rady Gminy Przytuły z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Bagienice, Doliwy, Gardoty, Grzymki, Nowa Kubra, Obrytki, Przytuły, Przytuły Kolonia, Wilamowo, w gminie Przytuły.

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

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w 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

oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

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

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PE (na których dopuszcza się zarówno lokalizację elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych) oraz PEF (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych).

W przypadku elektrowni słonecznych plan zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem PE:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PE;
- dla terenu **4PE** dopuszcza się wykroczenie zasięgu pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowych poza linie rozgraniczające wyłącznie w przypadku gdy obowiązujący w gminie pobliskiej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuści taką możliwość;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 6 sztuk.

W części graficznej planu wyznaczono strefę ochronną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, w granicach której nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu. Dla terenów dróg publicznych oraz terenów niebudowlanych ustanowiono stawkę 0%, gdyż nie przewiduje się wzrostu wartości tych terenów, a tym samym podstaw do naliczenia stawki procentowej.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu, jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i

zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 22 i § 23 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 § 22 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Przytuły, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Przytuły, jak również wójtów i burmistrzów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Burmistrza Gminy Stawiski i Wójta Gminy Radziłów. W ramach tego etapu wpłynęły jedynie wnioski instytucji publicznych, nie wpłynął żaden wniosek prywatny. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia 08 sierpnia 2024 roku uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Przytuły wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów i burmistrzów gmin pobliskich.

W dniu 28.08.2024 roku Wójt Gminy Przytuły ogłosił o rozpoczęciu wyłożenia do publicznego wglądu, w ramach którego zbierane były uwagi do projektu planu. Wyłożenie projektu miało miejsce w dniach od 11 września 2024 r. do 21 października 2024 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Przytuły, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach wyłożenia, zostały zorganizowane dyskusje publiczne zarówno w formie spotkań bezpośrednich, jak i spotkań realizowanych za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Terminy dyskusji publicznych:

- 14 października 2024 r. od godz. 16:00 do 17:00 (dyskusja w formie spotkania bezpośredniego w Urzędzie i online);
- 15 października 2024 r. od godz. 16:00 do 17:00 (dyskusja w formie spotkania online);

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w ww. dyskusjach publicznych brał udział Wójt Gminy Przytuły, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. W celu umożliwienia udziału w dyskusji publicznej jak największej liczbie zainteresowanych wyznaczono również dodatkowy termin dyskusji publicznej, tj. 14 października 2024 r. o godz. 12.00. Dodatkowa dyskusja została zorganizowana w świetlicy wiejskiej w Przytułach, ul. Lipowa 1, 18-423 Przytuły.

Przewidziane formy udziału w dyskusjach publicznych (spotkania bezpośrednie i online), a także godziny tych dyskusji, 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. W ramach wyłożenia projektu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Przytuły postanowił uwzględnić. W związku z uwzględnieniem uwagi nie zaszła konieczność ponowienia czynności planistycznych.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku (pismo WSTII.411.8.2023.WN z dnia 27 września 2023 r.), jak również z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łomży (pismo NZ.0523.2.2023 z dnia 05 października 2023 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej, jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Przewodniczący Rady Gminy Przytuły

Andrzej Ciszewski