



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 23 marca 2026 r.

Poz. 1267

UCHWAŁA NR XXII/182/26 RADY MIEJSKIEJ W TYCHOWIE

z dnia 24 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Kikowo

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. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i 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. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Nr VIII/70/24 Rady Miejskiej w Tychowie z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Kikowo, Rada Miejska w Tychowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. W związku z 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. 2023 poz. 1688 ze zm.), stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zakresie nie dotyczącym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tychowo przyjętego uchwałą Nr LXVI/450/23 Rady Miejskiej w Tychowie z dnia 31 października 2023 r.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Kikowo, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Plan obejmuje obszar w obrębie ewidencyjnym Kikowo, o powierzchni około 24,75 ha, którego granice oznaczono na części graficznej planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami literowymi oraz oznaczeniami graficznymi.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych: granica powierzchni ograniczającej zabudowę wokół lotniczego urzędnictwa naziemnego o numerze z rejestru MET/N/B/4081/0/2009.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **elektrowni słonecznej** - należy przez to rozumieć instalacje odnawialnego źródła energii, w których energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie magazynów energii lub elektrowni słonecznych w stosunku do linii rozgraniczających tereny;
- 5) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz z pozostałymi przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tychowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Kikowo;
- 10) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów: teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** dopuszcza się:

- 1) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 2) prowadzenie upraw lub hodowli zwierząt na terenie IPEF.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu oraz lokalizacji odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania lub remontów dróg lub urządzeń wodnych;
- 6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 7) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 8) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się zwierząt na terenie IPEF;
- 9) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu zminimalizowanie odbicia światła od elektrowni słonecznych (powłoki antyrefleksyjne);
- 10) nakaz ochrony urządzeń melioracyjnych w postaci sieci drenarskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem oznaczonym na części graficznej planu symbolem IPEF, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne o numerze: AZP 21-22/2.

3. Dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2, ustala się strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach stanowiska, dla której ustala się nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się lokalizację magazynów energii oraz elektrowni słonecznych wyłącznie w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 11. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, ustala się oznaczoną na części graficznej planu powierzchnię ograniczającą zabudowę wokół lotniczego urządzenia naziemnego o numerze z rejestru MET/N/B/4081/0/2009, dla której obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1431 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu elektrowni słonecznej (IPEF) – 5000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działek:
 - a) dla terenu elektrowni słonecznej (IPEF) – 30 m,
 - b) dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania – 12 m;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleni pod elementy uzbrojenia terenu;
- 4) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

5) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

2. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 Ustawy.

§ 13. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę techniczną od linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości po 7 m od osi linii.

2. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm przy lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

3. Ustala się nakaz ograniczenia oddziaływania elektrowni słonecznych oraz magazynów energii do granic terenu 1PEF.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla elementów uzbrojenia terenu możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) dla elementów uzbrojenia terenu nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację przesyłowej sieci ciepłowniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej,

- b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu IPEF z przylegającej bezpośrednio do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicą planu, połączonej z drogą powiatową klasy lokalnej nr 1183Z;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania dla terenu IPEF, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) obowiązek realizacji co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu IPEF;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenu IPEF.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IPEF** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) elektrowni słonecznej;
- 2) magazynów energii;
- 3) dojazdów;
- 4) miejsc postojowych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,6;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,00001;
 - b) maksymalną – 0,6;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy lub obiektów będących magazynami energii: 7 m;
- 4) maksymalną wysokość elektrowni słonecznych: 7 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,3;
- 6) dachy o kącie nachylenia połąci do 20°.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z zapisami §14 ust. 2 pkt 1 uchwały, pośrednio, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicą planu albo dojazdu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Tychowo.

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

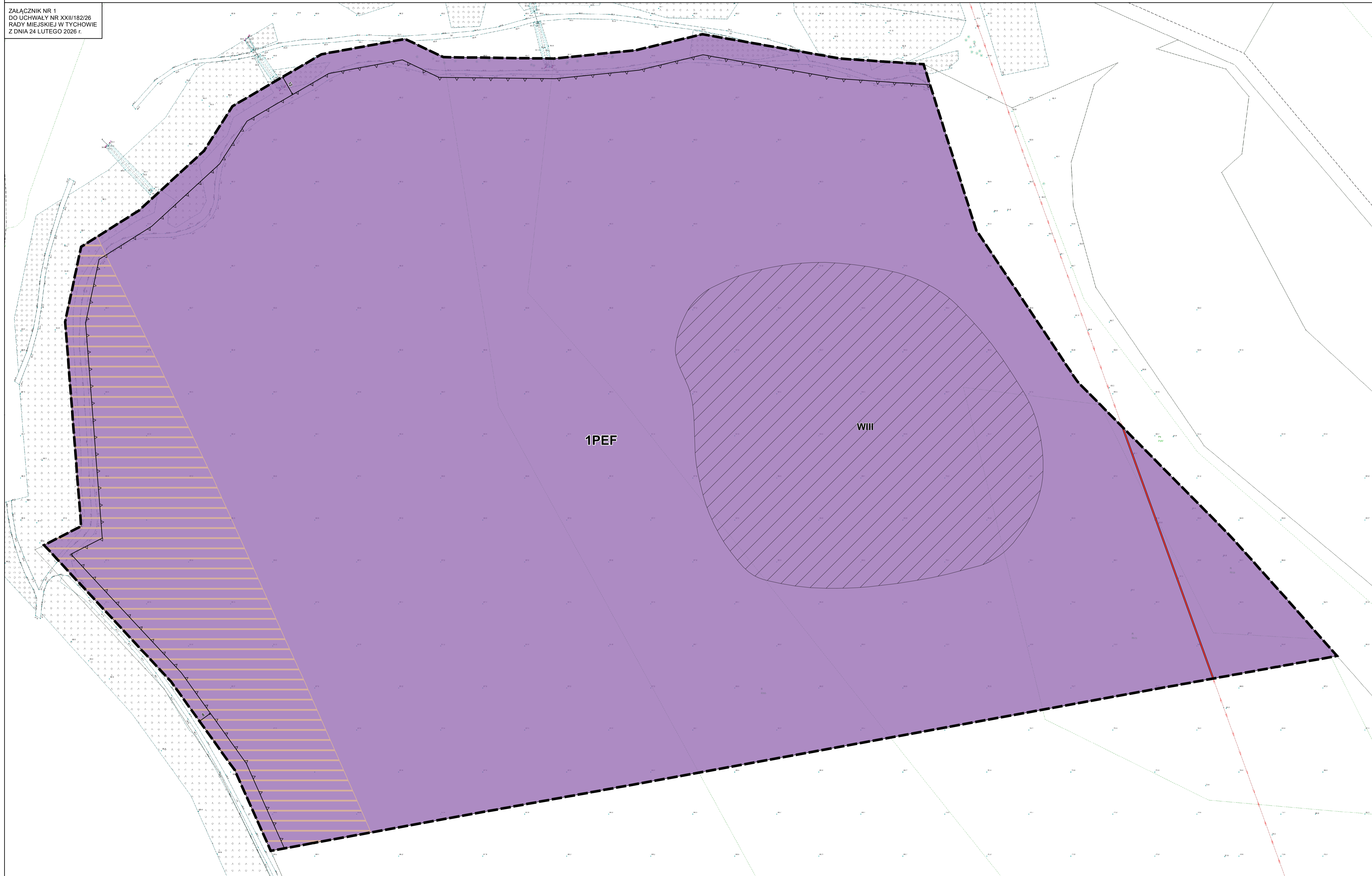
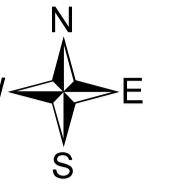
Przewodnicząca Rady

Alicja Zając



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W OBRĘBIE KIKOWO

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/182/26
RADY MIEJSKIEJ W TYCHOWIE
Z DNIA 24 LUTEGO 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TYCHOWO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXVI/450/23 RADY MIEJSKIEJ W TYCHOWIE Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

SKALA 1:5 000

LEGENDA

- granica obszaru objętego opracowaniem
- w strefy ochrony archeologicznej
- granica powierzchni ograniczającej zabudowę wokół lotniczego urządzenia naziemnego o numerze z rejestru MET/N/B/4081/0/2009
- obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z OZE, w tym o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną - fotowoltaika (tożsame z obszarami potencjalnej lokalizacji farm wiatrowych wraz ze strefą ochronną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu)

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIA TERENÓW WRAZ Z ICH SYMBOLAMI LITEROWYMI ORAZ OZNACZENIAMI GRAFICZNYMI

- 1PEF teren elektrowni słonecznej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica powierzchni ograniczającej zabudowę wokół lotniczego urządzenia naziemnego o numerze z rejestru MET/N/B/4081/0/2009

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia

0 25 50 75 100 m SKALA 1:1 000

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: EPSG:2176 - ETRF2000-PL/CS2000/15
 ŹRÓDŁO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO: STAROSTWO POWIATOWE W BIAŁOGARDZIE - LICENCJA NR GK.6642.798.2024_3201_P

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/182/26
Rady Miejskiej w Tychowie
z dnia 24 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.) Rada Miejska w Tychowie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy: budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie dróg publicznych, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/182/26

Rady Miejskiej w Tychowie

z dnia 24 lutego 2026 r.

Zalacznik3.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