Uchwała Nr ……/……/…..
Rady Gminy Dolice
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipka, w gminie Dolice

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.(Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) Rada Gminy Dolice uchwala, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z uchwałą nr XI/93/25 Rady Gminy Dolice, z dnia 27 marca 2025 r., *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipka, w gminie Dolice*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice”*, uchwalonego uchwałą nr XXXI/180/2002, z dnia 27 września 2002 r. z późniejszymi zmianami Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipka, w gminie Dolice, zwany dalej planem miejscowym obejmuje obszar o powierzchni około 32,91 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc

przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ 5.

Obszar planu obejmuje łącznie **9** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:
1) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **IE**;
2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RN**;
3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **WS**;
4) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **L**.

§ 6.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   a) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji,
   b) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
   a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,

b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
   - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
   - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych.

§ 7.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru NATURA 2000 "Dolina Iny", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 8.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – IV", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu uznania gruntów za użytki ekologiczne.

§ 9.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: Lipka, stan. 2, AZP 34-12/14, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
2. Dla ochrony stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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.

§ 12.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1IE** (o powierzchni ok. 0,05 ha) i **2IE** (o powierzchni ok. 0,37 ha), ustala się:
   1) przeznaczenie terenów: tereny elektroenergetyki;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 45 m.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1RN** (o powierzchni ok. 21,61 ha), ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1WS** (o powierzchni ok. 1,43 ha), ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **4L** (o powierzchni ok. 8,80 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), ustala się:
   1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 13.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym (droga powiatowa nr 1711Z) zapewniają drogi wewnętrzne, przebiegające w granicach planu oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz zapewnienia 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.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
   1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

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

§ 15.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dolice.

§ 17.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dolice

……

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ……/……/…… Rady Gminy Dolice, z dnia …….....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipka, w gminie Dolice

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

Obszar objęty planem jest w części objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VIII/47/15 z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice dla przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w obrębach Lipka, Bralęcin, Trzebień, Rzeplino, Dolice i Mogilica, który ustalał dla obszaru objętego procedowanym planem, tereny infrastruktury elektroenergetycznej. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VIII/47/15, została wydana zgoda Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2015 r. na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne dla 1,2660 ha gruntów leśnych (znak sprawy: DLP-II-6501-31/17794/15/JS-KM).

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, dla przedmiotowego obszaru planu wyznaczono obszary przewidujące następujące funkcje terenów: lasy produkcyjne i ochronne, obszary rolnictwa średnio intensywnego, grunty orne, użytki zielone oraz strefy alimentacji wód podziemnych. Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami Studium Gminy.

Niniejszy plan graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Suchaniu nr VI/35/2024 z dnia 30 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchań dla terenów położonych w rejonie miejscowości Sadłowo, Suchań i Żukowo w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych. Obowiązujący plan w Gminie Suchań, dotyczy lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utworzenie strefy buforowej od planowanej inwestycji na przyległych terenach w gminie Suchań. Niniejszy plan ma za zadanie ustalić strefę od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla której ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Ustanowienie ww. strefy wynika z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która wskazuje, że plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa, sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości nie mniejszej niż 700 m. Zgodnie z art. 7 ust. 3 tej ustawy w przypadku gdy odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest mniejsza niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej i wykracza poza granice gminy, w której jest lokalizowana ta elektrownia wiatrowa, plan miejscowy sporządza również gmina pobliska co najmniej dla położonego na jej terenie obszaru znajdującego się w odległości nie większej niż 700 metrów od tej elektrowni wiatrowej. Uchwalenie przedmiotowego planu pozwoli na realizację inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych na terenie gminy Suchań.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* dla fragmentu obrębu Lipka, w gminie Dolice, prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą XI/93/25 Rady Gminy Dolice z dnia 27 marca 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipka, w gminie Dolice.*

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp.*

W dniu 06.07.2026 r. Wójt Gminy Dolice ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od 06.07.2026 r. do 03.08.2026 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Gminy Dolice, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 23.07.2026 r. przeprowadzone zostało spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego oraz dyżur projektanta. W ramach spotkań omówione zostały ustalenia zawarte w projekcie planu. W wyniku konsultacji społecznych do przedmiotowego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, umożliwiały udział w procedurze planistycznej grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonego ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 6 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Stargardzie.

Dla terenów niebudowlanych objętych projektem planu ustalono stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 14 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrzenia w media, ze względu na brak przeznaczenia w planie terenów o funkcjach przeznaczonych na czasowy lub stały pobyt ludzi, zapisy planu regulują jedynie kwestię zaopatrzenia terenów w wodę. Ustalenia § 14 dotyczą również kwestii odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

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

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

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

Gmina nie powinna spodziewać się ani znaczących kosztów, ani zysków z tytułu uchwalenia niniejszego planu. Jedynym celem sporządzenia projektu planu jest ustalenie strefy od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.