Uchwała Nr …/…/…..
Rady Gminy Skąpe
z dnia …… 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe

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; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 781, poz. 864 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Skąpe uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr VI/49/2024 Rady Gminy Skąpe z dnia 6 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „*Planu Ogólnego Gminy Skąpe*" uchwalonego uchwałą nr XXIV/208/2026 Rady Gminy Skąpe, z dnia 22 maja 2026 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 896 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna w skali 1:2000, 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny;

6) zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
   1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 9;
   2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 10.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
3) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków.

§ 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) przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem technologicznym;
7) krajobraz priorytetowy „Bory Pojezierza Lubuskiego”.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **28** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **PEW**;
2) tereny drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDD**;
3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **KR**;

4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RN**;
5) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **13** oraz symbolem literowym **RZP**;
6) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **L**;
7) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**.

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

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
   1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
   3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
   4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
   5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu.
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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
   1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
   2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
4. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**, z uwzględnieniem następujących zasad:
   1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW** oraz **12RZP** i **13RZP**;
   2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
   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 5 sztuk.

Rozdział 5
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach krajobrazu priorytetowego, wykazanego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, pod nazwą „Bory Pojezierza Lubuskiego" (nr 1674) w podtypie „Leśne - z przewagą siedlisk borowych" (nr A3a), dla którego ustala się nakaz zachowania polan śródleśnych i gruntów ornych w strukturze przestrzennej lasu.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
   1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**: 2000 m^2;
   2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejsza niż 20m;
   3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi o szerokości 15 m (po 7,5 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).

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów, zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, tj. publiczną drogą powiatową nr 1225F, zapewnia przebiegająca w granicach obszaru objętego planem droga dojazdowa, oznaczona symbolem **1KDD**.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m.
4. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie miejsc do parkowania ustala się nakaz zapewnienia na terenach **PEW**, przynajmniej 1 miejsce na każdy teren.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
   3) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania 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 zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
   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) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
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. 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.

§ 15.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 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 10
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16.

Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 5,46 ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 6,45 ha), **3PEW** (o powierzchni ok. 17,41 ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 11,12 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren elektrowni wiatrowej. W ramach terenu elektrowni wiatrowej dopuszcza się lokalizację:
   1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
   2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
   2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
   5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 300 m;
   7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
   8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6 i 7: 12 m;
   9) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m;
   10) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 300 m;
   11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
      a) na terenach **1PEW**, **2PEW**, **4PEW**: 1,
      b) na terenie **3PEW**: 2,
   12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Przez teren **3PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

§ 17.

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 2,74 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 1,49 ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 1,70 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren drogi dojazdowej.
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 **1KDD**, **3KDD** zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy krajobrazu priorytetowego „Bory Pojezierza Lubuskiego” , dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Przez tereny **1KDD, 2KDD,** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

§ 18.

Dla terenu **1KR** (o powierzchni ok. 0,85 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 19.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 2,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **1RN**, **2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy krajobrazu priorytetowego „Bory Pojezierza Lubuskiego", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

§ 20.

Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 1,41 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 2,93 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 2,72 ha), **5RZP** (o powierzchni ok. 15,22 ha), **6RZP** (o powierzchni ok. 17,67 ha), **7RZP** (o powierzchni ok. 11,98 ha), **8RZP** (o powierzchni ok. 28,70 ha), **9RZP** (o powierzchni ok. 6,21 ha), **10RZP** (o powierzchni ok. 38,84 ha), **11RZP** (o powierzchni ok. 18,73 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Zasady zagospodarowania:
   1) w ramach terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego w formie budynków i budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
   8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.

4. Tereny **6RZP**, **10RZP**, **11RZP** zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy krajobrazu priorytetowego „Bory Pojezierza Lubuskiego”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Przez tereny **8RZP** i **9RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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 1%.

§ 21.

Dla terenów **12RZP** (o powierzchni ok. 1,09 ha), **13RZP** (o powierzchni ok. 1,62 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Zasady zagospodarowania:
   1) w ramach terenów dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą o maksymalnej powierzchni sumarycznej 100 m^2.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,01;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
   8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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 1%.

§ 22.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 316,26 ha), **2L** (o powierzchni ok. 3,78 ha), **3L** (o powierzchni ok. 253,39 ha), **4L** (o powierzchni ok. 123,70 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami dotyczącymi lasów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. Tereny **1L**, **3L**, **4L** zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy krajobrazu priorytetowego „Bory Pojezierza Lubuskiego”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Przez tereny **1L**, **2L**, **3L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

§ 23.

Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 0,26 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy krajobrazu priorytetowego „Bory Pojezierza Lubuskiego" , dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

Rozdział 11
Przepisy końcowe

§ 24.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ……/…../…… Rady Gminy Skąpe, z dnia …… 2026 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe

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

W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr IV/29/07 z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu sieci kanalizacyjnej w gminie Skąpe.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza obszar objęty opracowaniem głownie pod tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego sieci kanalizacyjnej oraz urządzeń towarzyszących, istniejące tereny leśne i tereny publicznej drogi dojazdowej. W wyznaczonym obszarze planu powstała i funkcjonuje obecnie sieć kanalizacji sanitarnej.

Plan Ogólny Gminy Skąpe został przyjęty Uchwałą Nr XXIV/208/2026 Rady Gminy Skąpe z dnia 22 maja 2026 r. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono w Planie Ogólnym strefę infrastrukturalną, oznaczoną symbolem **6SI**, strefy otwarte, oznaczone symbolami **100SO** i **103SO** oraz strefy produkcji rolniczej oznaczone symbolami **18SR**, **19SR**, **131SR** oraz **132SR**. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zostały opracowane z uwzględnieniem ustaleń Planu Ogólnego Gminy Skąpe. Tereny, na których plan dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, jak również tereny, nad którymi dopuszczono zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowych, znajdują się w strefie planistycznej, w której profilu dodatkowym znajduje się teren elektrowni wiatrowej.

Ustalenia planu są zatem zgodne z ustaleniami *Planu Ogólnego Gminy Skąpe*, uchwalonego uchwałą nr XXIV/208/2026 Rady Gminy Skąpe, z dnia 22 maja 2026 r.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe,* prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 *upizp* oraz w związku *z uchwałą nr VI/49/2024 Rady Gminy Skąpe, z dnia 6 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe.*

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.). 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 wszystkimi ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW**. Plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach tych terenów:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW** oraz **12RZP** i **13RZP**;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- 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 5 sztuk.

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 dróg publicznych oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę 0%, gdyż w związku z ustaloną funkcją nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości, a tym samym podstaw do naliczenia stawki procentowej.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego planu ogólnego 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 § 14 i § 15 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 § 14 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 była 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 Skape, 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. W ramach tego etapu procedury nie złożono wniosków prywatnych. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z uchwaleniem Planu Ogólnego konieczne było dostosowanie ustaleń projektu planu miejscowego do jego zapisów, dlatego projekt planu miejscowego został ponownie skierowany do zaopiniowania i uzgodnienia. Większość terenów rolnictwa z zakazem zabudowy zmieniono na tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, ze względu na wyznaczenie na tym obszarze stref SR, w których nie dopuszcza się terenów rolnictwa z zakazem zabudowy.

Do dnia 13 czerwca 2026 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

Ponadto zakres planu został zmniejszony o działkę nr 4/4 obręb Rokitnica, w celu zachowania zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z projektem Planu Ogólnego Gminy.

W dniu 12 sierpnia 2026 r. Wójt Gminy Skąpe ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach, których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od 27 sierpnia 2026 r. do 30 października 2026 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Skąpe, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy.

W ramach konsultacji społecznych, w dniu 1 października zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Skąpe, 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. Do projektu skierowanego do konsultacji społecznych została złożona jedna uwaga, którą Wójt Gminy Skąpe zdecydował się uwzględnić.

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu 1 października 2026 r. o godzinie 16:30. Nikt nie zgłosił wcześniej chęci udziału w dyżurze projektanta. Nikt również nie stawił się w Urzędzie Gminy w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych 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.
Po zakończeniu konsultacji społecznych projekt skierowano do uchwalenia, a 26 listopada 2026 r. Rada Gminy Skąpe podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia planu.
Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (pismo WZŚ.411.139.2024.EK, z dnia 18 października 2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świebodzinie (pismo NZ.9011.12.2024, z dnia 18 października 2024 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 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 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.