

**PROTOKÓŁ**  
**ze spotkania otwartego dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek**

Protokół sporządzony w dniu 15 października 2025 r. w Środowiskowym Domu Samopomocy w Gryfinie przez Joannę Ekiert, Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska.

Na podstawie art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 i art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art., 6e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) w dniu 15 października 2025 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek. Spotkanie rozpoczęło o godz. 16.30.

**Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.**

Spotkanie rozpoczął Pan Marek Żuchowski – przedstawiciel firmy URBANCONSULTING, (sporządzającej projekt planu miejscowego) od przywitania zebranych, przedstawienia uczestników spotkania i syntetycznej, wprowadzającej prezentacji.

Elementy prezentacji:

1. Cele planu: Celem nadrzędnym jest stworzenie podstaw prawnych dla realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym elektrowni wiatrowych i słonecznych.
2. Ustawa odległościowa i metodyka pomiaru: Omówiono wymóg zachowania odległości 700m od budynków mieszkalnych. Projektant podkreślił, że odległość ta mierzona jest od zasięgu omiatania łopat wirnika turbiny do granicy terenu zabudowy mieszkaniowej. W praktyce oznacza to, że rzeczywisty dystans od wieży turbiny do budynków mieszkalnych wynosi ok. 800 m.
3. Obszar planu: Granice opracowania obejmują południowo-wschodnią część gminy Gryfino (obręby: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek). Zasięg obszaru wynika bezpośrednio z wymogów ustawowych.
4. Brak obowiązujących planów: Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje obecnie żaden MPZP. Procesy inwestycyjne realizowane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (WZ), które po uchwaleniu planu zostaną zastąpione jego ustaleniami.
5. Zgodność ze Studium: Projektant wyjaśnił hierarchię dokumentów – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem generalnej polityki

przestrzennej gminy. Nie jest aktem prawa miejscowego, natomiast stanowi pewnego rodzaju wytyczne do uchwalania planów miejscowych. MPZP stanowi konkretyzację ustaleń Studium i nie może naruszać jego wytycznych w zakresie lokalizacji wszelkiej zabudowy, czy też ochrony gruntów rolnych i leśnych.

6. Wizualizacja i specyfika oznaczeń: Projektant przedstawił na slajdzie niestandardową grafikę (czerwona obwiednia dla turbin wiatrowych), z uwagi na tożsamą kolorystykę elektrowni wiatrowych i słonecznych w rozporządzeniu, co czyni je nierozróżnialnymi na oryginalnym rysunku planu. Ponadto Pan Żuchowski poinformował, że na terenach przeznaczonych pod lokalizację elektrowni dopuszczono realizację niezbędnej infrastruktury: fundamentów, dróg dojazdowych, placów manewrowych oraz parkingów.
7. Lokalizacja elektrowni wiatrowych: Projekt przewiduje wyznaczenie 8 konkretnych lokalizacji dla turbin wiatrowych (głównie w obrębie Dołgie, z pojedynczymi lokalizacjami w obrębach Borzym i Sobiemyśl).
8. Parametry techniczne: Ustalono rygorystyczne limity: maksymalna całkowita wysokość konstrukcji do 300 m, maksymalna średnica śmigieł - 200 m. W granicach planu zaprojektowano 8 lokalizacji pod elektrownie wiatrowe. Wszystkie tereny budowlane wyznaczone w Studium są możliwe do realizacji.
9. Procedura sporządzania MPZP: Pan Żuchowski poinformował, że procedura rozpoczęła się od Uchwały Rady Miejskiej, która została podjęta w październiku 2023 r. Po wyborze wykonawcy i czynnościach wstępnych, przystąpiono do etapu zbierania wniosków. Uwzględniono wszystkie 13 wniosków instytucji oraz częściowo jeden wniosek prywatny. Po etapie projektowym i uzgodnieniach, projekt poddano konsultacjom społecznym (spotkania: online i bezpośrednie oraz dyżur projektanta).
10. Termin składania uwag: Nieprzekraczalny termin składania uwag na urzędowym formularzu upływa w dniu 25 listopada 2025 r.
11. Wpływ elektrowni wiatrowych na otoczenie: Kluczową rolą planu jest zabezpieczenie akustyczne obszaru. Projekt zawiera zapisy zgodne z normami hałasu w środowisku (dla zabudowy mieszkaniowej – 40 dB, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 45 dB). Dla zobrazowania skali Projektant wyjaśnił, że poziom 40 dB odpowiada natężeniu dźwięku pracującej lodówki, natomiast 55 dB – poziomowi generowanemu przez odkurzacz. Z analiz prognostycznych wynika, że normy te nie są przekraczane w odległości większej niż 400–500 m od turbiny, co gwarantuje bezpieczeństwo w ramach ustawowego bufora wynoszącego 700 m.

Po prezentacji Pan Żuchowski podziękował za uwagę i zachęcił do dyskusji. Przypomniał, że na spotkaniu obecni są przedstawiciele Inwestora.

Zagadnienia poruszone podczas spotkania:

- Kwestia układu drogowego. O wyjaśnienie tego tematu poprosił Sołtys Sołectwa Sobieradz. Pan Marek Żuchowski wskazał, że przedstawiony w prezentacji rysunek układu drogowego ma charakter wyłącznie poglądowy, natomiast szczegółowe rozwiązania zawarto w rysunku projektu planu miejscowego. Projektant zaprezentował rzeczony rysunek i wyjaśnił, że obszary oznaczone kolorem białym, wydzielone czarnymi liniami rozgraniczającymi, stanowią tereny dróg publicznych. Z kolei tereny oznaczone kolorem szarym to drogi wewnętrzne, których szerokość wynosi co do zasady od 10 do 12 metrów. Zaznaczył przy tym, że każdy teren budowlany ma zapewnioną obligatoryjną obsługę komunikacyjną. Pan Filip Sokołowski doprecyzował, iż w projekcie planu miejscowego nie wyznaczono żadnych nowych dróg publicznych.
- Uzgodnienia z Powiatem Gryfińskim. Sołtys poruszył kwestię formalnych rozmów dotyczących obsługi komunikacyjnej z Powiatem Gryfińskim. Pani Martyna Folwarska wskazała, że w granicach opracowania planu znajduje się droga powiatowa przebiegająca przez miejscowość Dołgie. Poinformowała, że stosowne rozmowy z Naczelnikiem Wydziału Zarządzania Drogami zostały już przeprowadzone. Dodała również, że Inwestor wykonał niezbędne analizy komunikacyjne i aktualnie rozważa najbardziej optymalne rozwiązania pod kątem logistycznym.
- Zabezpieczenie interesów Gminy. Sołtys skierował zapytanie do Zastępcy Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, czy Gmina w odpowiedni sposób zabezpieczyła swoje interesy w tym zakresie. Zastępca Burmistrza Pan Tomasz Miler oświadczył, że interesy Gminy dotyczące infrastruktury drogowej zostały w pełni zabezpieczone. Wyjaśnił, iż przed rozpoczęciem realizacji inwestycji sporządzona zostanie szczegółowa inwentaryzacja stanu technicznego dróg gminnych. Procedura ta ma na celu umożliwienie oceny ich stanu po zakończeniu prac budowlanych. Podkreślił, że zgodnie z przyjętymi założeniami stan dróg nie może ulec pogorszeniu. Przedstawicielka Inwestora potwierdziła, że firma otrzymała od Gminy oficjalne wytyczne dotyczące konieczności przeprowadzenia wspomnianej inwentaryzacji.
- Kwestia oddziaływania akustycznego inwestycji. Pan Filip Sokołowski poinformował, że projekt planu miejscowego zawiera restrykcyjne zapisy zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej limit ten wynosi 40 dB, natomiast dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej – 45 dB. Wprowadzone parametry mają na celu formalne zobowiązanie Inwestora

do bezwzględnego przestrzegania norm środowiskowych. Główny projektant wskazał również na zależność technologiczną, zgodnie z którą wyższe turbiny wiatrowe charakteryzują się korzystniejszymi parametrami akustycznymi w odniesieniu do otoczenia.

Zastępca Burmistrza podziękował za obecność i zakończył spotkanie.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla burmistrza;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Joanna Edent  
(podpis osoby sporządzającej protokół)



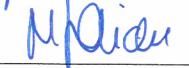
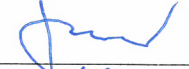
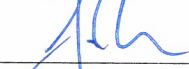
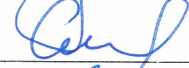
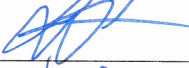
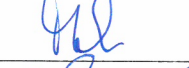

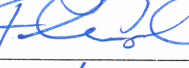
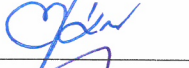
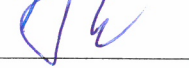
Z up. BURMISTRZA  
Z-ca BURMISTRZA

Tomasz Miller

(podpis burmistrza)

## LISTA OBECNOŚCI

**osób uczestniczących w dniu 15 października 2025 r. W SPOTKANIU OTWARTYM  
dotyczącym projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Gryfino dla części obrębów: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl i Parsówek**

Lp.	Imię i Nazwisko/Firma	Adres zamieszkania/Siedziba firmy	Podpis
1.	Zbigniew Kunis	Sobiemyśl 20c	
2.	Marck Luchowski	Urban Consulting	
3.	Matgorzata Joliana	Stekluo	
4.	MAREK RUDNICKI	PNE POLSKA / FPR	
5.	Filip Adamczyk	Urban Consulting	
6.	Grażyna Wildent-PTechnika	PNE Polska Sp. z o.o.	
7.	Łukasz Markiewicz	Urban Consulting	
8.	Krzysztof Maszczyński	PNE POLSKA Sp. z o.o.	
9.	Margarzeta Gubik	Przewodnicząca GKM-A	
10.	Mentym Feliksowa	PNE POLSKA Sp. z o.o.	
11.	Joanna Edwert	UMiG 5 Gryfino	
12.	Tomasz Mł	— li —	
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			

21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			
30.			
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			
42.			
43.			
44.			