

**UCHWAŁA NR XXXIII/396/2013
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 22 marca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite w gminie Chojnice

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/142/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ostrowite w gminie Chojnice,

**Rada Gminy
uchwala,co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” (uchwalonego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ostrowite, zwany dalej „**planem**”.

2. Granice obszaru opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **620 ha** .

3. W obszarze planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) [objekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000m²] i pkt. 6) [pomniki ząglady i ich strefy ochronne] ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny i obszary górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

5. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;
- 8) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - §11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §12 niniejszej uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §14 niniejszej uchwały;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §15 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - Rysunku planu w skali 1:2000, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia (literowo – liczbowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów; gdzie oznaczenie cyfrowe – nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe - podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) R – tereny rolnicze,
 - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) PE – tereny lokalizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych - elektrowni wiatrowych,
 - d) KDL – tereny komunikacji publicznej – droga lokalna,
 - e) KDD – tereny komunikacji publicznej – droga dojazdowa,
 - f) KDW – tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
 - g) KDWE – tereny komunikacji – droga wewnętrzna dla potrzeb elektrowni wiatrowych,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony ekspozycji atrakcyjnej panoramy miejscowości Ostrowite;
- 7) pomnik przyrody do ochrony;
- 8) linia elektroenergetyczna napowietrzna 15kV wraz z pasem ograniczeń;
- 9) granica strefy obszaru oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych;
- 10) Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) zał. nr 1– załącznik graficzny w skali 1:2000, rysunek planu;
- 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) elektrownia wiatrowa – urządzenie elektrotechniczne, (część budowlana - fundament, wieża, część technologiczna - gondola z generatorem prądu i rotor-śmigło) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi

oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiącą techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, umieszczona na wieży o konstrukcji rurowej, pełnościennej; wysokość całkowita elektrowni - to wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu do elektrowni do końca łopaty wirnika w jej najwyższym położeniu;

- 2) farma wiatrowa – połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe, przyłączone do jednego głównego punktu odbioru, obsługiwane przez jednego operatora i stanowiące całościowy funkcjonalnie zespół techniczny wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną drogową oraz przyłączeniową, służący produkcji energii elektrycznej; infrastrukturę drogową trwałą tworzą drogi dojazdowe na teren farmy łączące elektrownie wiatrowe z drogą publiczną, drogi dojazdowe na terenie farmy prowadzące do poszczególnych elektrowni oraz place manewrowe; infrastrukturę drogową czasową tworzą tymczasowe drogi dojazdowe, place manewrowe, montażowe i place składowe likwidowane po zakończeniu robót budowlanych; infrastrukturę przyłączeniową wewnętrzną tworzą kable energetyczne podziemne i/lub napowietrzne prowadzące prąd średniego napięcia od poszczególnych generatorów elektrowni wiatrowych poprzez wieżę wiatraka i teren farmy wiatrowej do punktu zbiorczego – stacji transformatorowej - GPZ farmy bądź bezpośrednio do miejsca przyłączenia farmy do sieci elektroenergetycznej, maszty pomiarowe, a także kable światłowodowe łączące poszczególne elektrownie z centrum zarządzania i inne urządzenia techniczne służące zapewnieniu funkcjonowania farmy elektrowni wiatrowych; przebieg infrastruktury przyłączeniowej wewnętrznej określany jest w projekcie budowlanym farmy wiatrowej; infrastruktura przyłączeniowa zewnętrzna – kabel lub linia napowietrzna łącząca GPZ wewnętrzny farmy z krajowym systemem elektroenergetycznym w miejscu przyłączenia;
- 3) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrolapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp. drugorzędne elementy;
- 4) intensywność zabudowy – wskaźnik, określający liczbą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak np. schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki;
- 5) kąt nachylenia dachu – kąt pochylenia płaszczyzny głównych połączeń względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku, przy czym dach wielospadowy to dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: daszki facjat, lukarn, naczółki, zadaszenie wejść, zadaszenie ogrodów zimowych; dachy o kącie nachylenia poniżej 12 stopni uznane są za dachy płaskie;
- 6) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 10) powierzchnia zabudowy terenu – suma powierzchni budynku/budynków i budowli typu wiaty, altany, liczona po obrysie zewnętrznym (bez tarasów, schodów zewn. itp.) w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];

- 11) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m²), napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 12) stawka procentowa – wysokość stawki, wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) strefa ochronna – obszar oddziaływania farmy wiatrowej – strefa oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych, w której prognozowany poziom natężenia hałasu może przekraczać 40dB – należy przez to rozumieć strefę w której mogą występować w okresie eksploatacji instalacji negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją hałasu, czy promieniowaniem elektromagnetycznym itp., mające wpływ na ustalenie ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; wyznaczona w rysunku planu strefa uwzględnia skumulowane oddziaływania z zespołem elektrowni wiatrowych planowanych do usytuowania w terenach sąsiednich;
- 14) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 15) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;
- 16) zabudowa regionu Kosznejderii – zabudowa charakterystyczna dla południowej części gminy Chojnice, szczególnie dla wsi Ostrowite zwanej stolicą Kosznejderii. Domy kosznejderskie z k. XIX w. charakteryzują się: elewacją z czerwonej cegły, dwuspadowym dachem pokrytym dachówką, te bardziej okazałe często z ryzalitem na osi z dachem dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do osi dachu głównego, często zdobione w detal np. wystrój ścian w cegle: fryz ozdobny ząbkowy podwójny, gzymsy podokienne, łęki nadokienne i nad otworami drzwiowymi; dla wcześniejszej tradycji – budownictwa drewnianego, charakterystyczne były podcienia szczytowe i narożne (dom w Silnie z XVIII w.); kontynuacja tradycji wymaga stosowania w nowej zabudowie mieszkalnej rzutów prostokątnych i dachów dwuspadowych z możliwości stosowania podcieni o formie szczytowej, narożnej i wystawkowej;
- 17) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza i inwentarska w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inwentarskie typu: obora, stajnia, szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlane rolnicze.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 4.

Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R: **1.R**, **2.R**, **3.R**, **4.R**, **5.R** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, w tym tereny położone w strefie ochronnej - obszarze oddziaływania farmy wiatrowej; tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) uprawy rolnicze,
- b) lokalizacja tymczasowych placów montażowych obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych i masztu pomiaru wiatru, wyłącznie na czas budowy i demontażu tych obiektów,
- c) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej średnich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,
- d) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
- e) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
- f) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z farmą wiatrową, w szczególności zjazdów i skrzyżowań w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych,
- g) lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
- h) lokalizacja tras turystycznych pieszo-rowerowych,
- i) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń związanych z produkcją rolną w terenach położonych poza granicą strefy stanowiącej obszar oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych wskazana na rysunku planu;

3) zakazy i ograniczenia:

- a) zakaz zalesiania oraz tworzenia nowych terenów zieleni wysokiej,
- b) zakaz obsadzania zielenią wysoką dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych, zakaz tworzenia nowych oczek wodnych, stawów i zbiorników wodnych w strefie bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowych,
- c) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej, w tym także w formach zabudowy zagrodowej,
- d) w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz zakaz budowli rolniczych o wysokości powyżej 10m, przy czym zakaz nie dotyczy terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się zabudowę (teren **6.RM**),
- e) dla terenów położonych w strefie ochrony ekspozycji atrakcyjnej panoramy miejscowości Ostrowite obowiązują ustalenia §5 ust. 2 oraz §7 ust. 2.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem RM: **6.RM**, **7.RM** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
- b) budynki gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowle rolnicze, dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,
- e) naturalna i komponowana zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne,
- f) ścieżki piesze, rowerowe, drogi dojazdowe, mała architektura, place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne, sportowo-rekreacyjne,
- g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych;

3) zakazy i ograniczenia:

- a) tereny o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) w granicach strefy stanowiącej wyznaczony obszar oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych ustala się zakaz wydzielania odrębnych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dla terenów położonych w strefie ochrony ekspozycji atrakcyjnej panoramy miejscowości Ostrowite obowiązują ustalenia §5 ust. 2 oraz §7 ust. 2.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem PE: **8.PE** , **9.PE** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, placów manewrowych, dróg dojazdowych do urządzeń,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,
 - c) poza terenem zajęтым bezpośrednio na elektrownię, drogę dojazdową i plac manewrowy dopuszcza się użytkowanie rolne terenu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **01.KDL** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna powiatowa - ul. Szkolna, klasa techniczna lokalna;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja ścieżki rowerowej, lub ciągu pieszo-rowerowego,
 - b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
 - c) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych,
 - d) zieleń przydrożna,
 - e) lokalizacja innych niż wymienione w lit. b) i c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

5. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD: **02.KDD**, **03.KDD**, **04.KDD** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga dojazdowa, klasa techniczna dojazdowa;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
 - b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych,
 - c) lokalizacja innych niż wymienione w lit. a) i b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń przydrożna.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW: **05.KDW**, **06.KDW**, **07.KDW**, **08.KDW**, **09.KDW**, **010.KDW**, **011.KDW**, **012.KDW** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna dojazdowa lub ciąg pieszo- jezdny;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
- b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych,
- c) lokalizacja innych niż wymienione w lit. a) i b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zieleń przydrożna.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem KDWE: **013.KDWE** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna dla potrzeb elektrowni wiatrowych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
 - b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych,
 - c) lokalizacja innych niż wymienione w lit. a) i b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

8. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §12 niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.

2. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Ostrowite – w strefie tej obowiązuje zakaz sytuowania zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich nowych budynków oraz budowli przesłaniających ekspozycję / widok na zespół zabudowy i jego panoramę lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu.

3. Wymagane jest zagospodarowanie poszczególnych wydzielonych terenów inwestycyjnych z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11.

4. Istniejąca zieleń wysoka stanowiąca wartościowy drzewostan w postaci: grupy drzew, szpaleru drzew, pojedynczych okazów drzew, w tym pomnika przyrody o nr rej. 1221 wg rejestru konserwatora przyrody woj. pomorskiego (lokalizacja pokazana została na rysunku planu) podlega ochronie w całym obszarze planu.

5. Dla elektrowni wiatrowych (lokalizowanych w terenach PE) ustala się:

- 1) wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
- 2) wymóg zastosowania elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie i wielkości w całym obszarze farmy wiatrowej (łącznie z obszarem lokalizacji elektrowni wiatrowych realizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie obszaru opracowania niniejszego planu);
- 3) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń, z wykluczeniem możliwości umieszczania urządzeń emitujących światło zmienne.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację maksimum 2 elektrowni wiatrowych stanowiących część składową farmy wiatrowej (łącznie z obszarami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego usytuowanym w sąsiedztwie niniejszego planu w obrębie geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliń, Sławęcín).

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy - obszaru oddziaływania farmy wiatrowej.
3. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:
 - 1) dla terenów zabudowy zagrodowej (tereny RM) - jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi# obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.
4. Po zakończeniu funkcjonowaniu farmy wiatrowej, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych (tereny 8.PE oraz 9.PE) obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez te obiekty budowlane.
5. Dopuszcza się realizację placów montażowych obsługujących elektrownie wiatrowe oraz terenów komunikacyjnych sytuowanych w gruntach rolnych oznaczonych jako tereny **R** (w szczególności zjazdy i skrzyżowania w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych) niezbędnych na czas budowy i demontażu urządzeń związanych z funkcjonowaniem farmy wiatrowej wyłącznie jako obiektów tymczasowych.
6. Lokalizacja inwestycji elektrowni wiatrowych wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, w sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględnić uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
8. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przebudować zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
9. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.
10. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu chronionego w niezbędnym zakresie dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi.
11. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 „Ogorzeliń”.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze opracowania planu nie są zlokalizowane żadne strefy ochrony archeologicznej, w granicach planu nie występują zabytki.
2. Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego zabytkowej wsi Ostrowite. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Celem ochrony jest zachowanie historycznego rozplanowania terenu, w tym historycznie wytyczonej niwy siedliskowej. W granicach planu, w obrębie strefy, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy,
 - 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich budowli przesłaniających ekspozycję / widok na wieś lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.
3. Plan ustala strefę ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Ostrowite. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Celem ochrony jest zachowanie przedpola panoramy oraz utrzymanie dominanty w postaci wieży kościoła. W granicach strefy ustala się :
 - 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich budowli przesłaniających ekspozycję / widok na wieś lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.
4. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm).

2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych:

1) dla obiektów stanowiących reklamy, tablice nakaz zachowania odległości wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych;

3. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane. Ustala się zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na terenie obszaru opracowania występują obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.) - pomnik przyrody (drzewo o nr 1221 wg rejestru konserwatora przyrody woj. pomorskiego); orientacyjna lokalizacja pokazana została na zał. nr 1-rysunku planu. dla pomników przyrody oraz ich najbliższego otoczenia (w promieniu 15m) obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody, rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, w przypadku zmiany, bądź uchylecia aktów prawnych obowiązują zasady określone w przywołanych powyżej aktach prawnych na dzień uchwalenia planu.

2. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie Ustawy z dn. 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) poprzez wpis do rejestru zabytków.

3. W obszarze opracowania planu nie występują tereny i obszary górnicze zgodnie z Ustawą Prawo geologiczne i górnicze z dnia 09 czerwca 2011 r. (Dz. U. z 2011 r., Nr 161, poz. 981).

4. W obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone zgodnie z Ustawą Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 145).

5. Ze względu na położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 128 „Ogorzeleny”, ustala się:

1) wyklucza się w obszarze planu realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych chronionych wg przepisów odrębnych, powodujących trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych GZWP lub negatywny wpływ na równowagę zasobów wód podziemnych;

2) w granicach GZWP obowiązują przepisy ustawy prawo wodne oraz odpowiednie akty prawa miejscowego.

6. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 3,15 ha.

7. Dla gruntów rolnych klas III przeznaczanych na cele nierolnicze o pow. 1,0841 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa nr GZ.tr.057-602-439/12 z dn. 08.10.2012 r.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

- 2) zakaz wydzielenia nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
- 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 5) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów określono w ustaleniach szczegółowych w §11;

3. Zakaz podziału terenów oznaczonych jako R na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia dróg wewnętrznych.

4. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych w terenach R na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

5. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych w terenach R w związku z lokalizacją w obszarze planu obiektów budowlanych farmy wiatrowej, w tym na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

§ 11.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów , zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów rolnych oznaczonych 1.R (pow. ok 52,16 ha), 2.R (pow. ok. 50,61 ha), 3.R (pow. ok. 181,48 ha), 4.R (pow. ok. 63,21ha), 5.R (pow. ok. 259,73 ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny rolne, zgodnie z § 4 ust.1;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – wg ustaleń ogólnych; tereny otwarte, z zakazem sytuowania nowej zabudowy kubaturowej, w tym w formie zabudowy zagrodowej, w granicach strefy wyznaczonej na rysunku planu jako obszar oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – wg ustaleń ogólnych, wskazany na rysunku planu pomnik przyrody do ochrony i zachowania, obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** –
 - a) w części tereny położone w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony ekspozycji układu przestrzennego wsi Ostrowite, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i § 5 ust. 2;
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy** –
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – nie ustala się,
 - b) **gabaryty zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy** – dla budynków -nie ustala się ze względu na zakaz ich sytuowania; dla budowli rolniczych oraz obiektów infrastruktury technicznej – wysokość do 15m, maksymalnej pow. zabudowy nie ustala się,
 - c) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – nie ustala się,
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –
 - a) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej,
 - b) dopuszcza się w przestrzeni nad powierzchnią terenu lokalizację ruchomych łopat elektrowni wiatrowych,
 - c) w granicach strefy – obszaru oddziaływania elektrowni wiatrowych ustala się zakaz sytuowania zabudowy zagrodowej oraz budowli rolniczych;
- 7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – wg ustaleń ogólnych;

8) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazdy z dróg publicznych KDD oraz wewnętrznych KDW, KDWE a także dróg w gruntach rolnych,
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

2. Dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczonych 8.PE (pow. ok. 1,11 ha), 9.PE (pow. ok. 1,04ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny lokalizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych - elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą drogową wewnętrzną oraz infrastrukturą przyłączeniową; funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, tereny rolnicze bez zabudowy; przeznaczenia zgodnie z §4 ust. 3;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – ustala się wymóg zastosowania jednakowego niekontrastowego malowania oraz zbliżonej wielkości elektrowni wiatrowych w parku elektrowni wiatrowych, zaleca się fakturę matową;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – moc akustyczna elektrowni na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w obszarach, dla których plan dopuszcza zabudowę;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie ustala się;
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy** –
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – nie ustala się,
 - b) **gabaryty zabudowy** – wg potrzeb technologicznych, maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 200,0 m ponad poziom terenu, nie reguluje się ustaleniami planu wysokości innych obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej,
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – dla wydzielonej działki na potrzeby elektrowni - 30%,
 - d) **inne ustalenia**
 - maksymalna moc nominalna parku elektrowni wiatrowych wg warunków przyłączenia do sieci; inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
 - elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg przeszkodowego oznakowania oraz właściwego zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.);
 - ustala się wymóg wykonania zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem, oraz przed emisją fal elektromagnetycznych,
 - dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenu,
 - dla obiektów o wysokości równej i większej od 50m npt każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy je zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, stosownie do przepisów odrębnych dot. sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych[#],
 - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – nie ustala się,
 - f) **intensywność zabudowy** : nie ustala się
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –
 - a) lokalizacja planowanych elektrowni wiatrowych oraz zasięg dróg i placów obsługujących w każdym z wydzielonych terenów PE – wg projektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się dla pozostałego terenu (poza placem manewrowym, drogami dojazdowymi) rolnicze użytkowanie;

- c) konieczne jest uzgodnienie lokalizacji turbin w odniesieniu do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej (przede wszystkim odległości) z operatorem tejże infrastruktury;
 - d) w przypadku kolizji planowanych elektrowni wiatrowych z istniejącą w terenach 8.PE i 9.PE siecią drenarską należy przyjąć rozwiązania gwarantujące funkcjonalność istniejącej sieci drenarskiej.
- 7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – dopuszcza się wydzielenie z terenu działek związanych z budową i funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych, w tym działek dla lokalizacji elektrowni, dróg dojazdowych z placami; nie ustala się wymaganego minimum pow. działki ani minimalnej szerokości frontu takiej działki;
- 8) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – do czasu docelowego zagospodarowania ustala się rolnicze użytkowanie terenu, z zakazem sytuowania zabudowy;
- 9) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenów 8.PE i 9.PE oraz projektowanych na nich elektrowni z drogi dojazdowej 03.KDD, poprzez drogę wewnętrzną 013.KDWE, a także poprzez drogi projektowane w ramach terenów PE,
 - b) w zagospodarowaniu terenów PE nie przewiduje się sytuowania miejsc parkingowych, parkowanie wyłącznie czasowe dla celów obsługi urzędów,
- 10) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych 6.RM (pow. ok. 0,27 ha), 7.RM (pow. ok. 0,36 ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust. 2;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -
 - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),
 - b) nakazuje się zachowanie w kształtowaniu nowej zabudowy oraz przekształcaniu zabudowy istniejącej zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej – do tradycji budowlanej regionu Kosznejderii;
 - c) rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp.
 - d) nakaz wykończenia elewacji z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - e) nakaz stosowania w zakresie pokryć dachowych – dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz,
 - f) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
 - g) obiekty małej architektury, w tym w szczególności ogrodzenia powinny być dostosowane materiałowo i kolorystycznie do zabudowy,
 - h) nakaz stosowania dachów dwuspadowych (dopuszczalne przecinające się dachy dwuspadowe);
 - i) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
 - j) w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest już możliwe dotrzymanie ustalonych planem parametrów dot. pow. zabudowy bądź minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się przebudowy, modernizacje istniejących obiektów lub wymianę na nowe, jednak bez zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy,
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** -
 - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,

- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren 7.RM położony jest w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony ekspozycji atrakcyjnej panoramy miejscowości Ostrowite, obowiązują ustalenia §7 ust. 2,
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** –
- wg rysunku planu,
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych maksymalnie 9,0 m, dla budynków gospodarczych, inwentarskich – do 11m, dla garaży – do 6,0m,
 - dopuszcza się budowę budynków towarzyszących gospodarczych, inwentarskich, magazynowych itp. związanych z prowadzoną działalnością rolniczą jednokondygnacyjnych, wolnostojących,
 - geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi na działce budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatocho dachach symetrycznych, dwuspadowych, lukarny i okna połaciowe,
 - poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m,
- c) **szczególne warunki zagospodarowania**
- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20%,
- f) **intensywność zabudowy**: min. – nie określa się, max. 0,4,
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie ustala się,
- 7) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** –
- a) minimalna nowowydzielana działka przewidywana dla nowej zabudowy o powierzchni 1000 m², nie ustala się wymaganej szerokości frontów działek ani kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi,
- b) inne podziały nieruchomości w granicach terenów wg przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenów: z drogi wewnętrznej 08.KDW,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 9) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;
4. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 01.KDL (pow. ok. 0,30 ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:
- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna), istniejąca droga powiatowa - ul. Szkolna; zgodnie z §4 ust. 4;
- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
- c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych, dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
- d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,

e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,

d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;

4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;

5) Inne ustalenia –

a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

b) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania drogi 01.KDL z drogą 08.KDW wg uzgodnień z zarządcą drogi powiatowej;

5. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 02.KDD (pow. ok.1,21ha), 03.KDD (pow. ok. 2,79 ha), 04.KDD (pow. ok. 0,69ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy D (dojazdowa), dopuszczalne zasady zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 5;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,

c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych, dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,

d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,

e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,

d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;

4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;

5) Inne ustalenia –

a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

- c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania dróg KDD z drogami wewnętrznymi oznaczonymi jako KDW wg uzgodnień z zarządcą drogi publicznej,
- d) przebudowa skrzyżowań powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych;

6. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 05.KDW (pow. ok.0,46ha), 06.KDW (pow. ok.0,73 ha), 07.KDW (pow. ok. 1,21ha), 08.KDW (pow. ok.0,33ha), 09.KDW (pow. ok. 0,29ha), 10.KDW (pow. ok. 0,29ha), 11.KDW (pow. ok. 0,34 ha), 012.KDW (pow. ok. 0,45 ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych, drogi klasy D (dojazdowe) lub ciągi pieszo - jezdne; zgodnie z §4 ust. 6;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wymagana minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg – 5 m (w uzasadnionych wypadkach możliwość zmniejszenia do 4,5 m);
- c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
- d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- b) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
- c) drogi 06.KDW oraz 08.KDW znajdują się w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony ekspozycji atrakcyjnej panoramy wsi Ostrowite, w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust. 2,
- d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;

4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;

5) Inne ustalenia –

- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
- b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowań z drogami publicznymi wg uzgodnień z zarządcami tych dróg.

7. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 013.KDWE (pow. ok. 0,88 ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych dla potrzeb elektrowni wiatrowych, droga klasy D (dojazdowa) lub ciągi pieszo - jezdne; zgodnie z §4 ust. 7;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wymagana minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg – 5m (w uzasadnionych wypadkach możliwość zmniejszenia do 4,5 m);
- c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
- d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) **Inne ustalenia** –
- a) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowań z drogami publicznymi wg uzgodnień z zarządcami tych dróg.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w szczególności rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych - Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030);
- 3) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z zaopatrzeniem w wodę.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) docelowo ścieki odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 2) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
- 3) ze względu na charakter obszaru planu (grunty rolne z zabudową rozproszoną) dla terenów, dla których ekonomicznie niezasadna byłaby budowa systemów zbiorczych, a przyłączenie do niej powodowałoby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych zapewniających ochronę środowiska, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z art. 42 ustawy prawo wodne;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem ścieków sanitarnych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych odprowadzić do kanalizacji deszczowej, do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami prawa;
- 2) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem wód opadowych.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) w obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz linie nN 0,4kV; dla linii napowietrznych SN-15 kV wyznacza się pas technologiczny po 7 m w obie strony od osi linii; sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z operatorem sieci;

- 2) ustala się zasilanie terenów planu (za wyjątkiem terenów związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych) poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez operatora sieci;
- 3) obszar zespołu elektrowni wiatrowych - farmy wiatrowej - wymaga uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną oraz kabli sterowania i automatyki,
- 4) dla potrzeb przesyłu wytworzonej przez elektrownie wiatrowe energii elektrycznej należy wybudować odpowiednie abonenckie sieci kablowe SN, sieci prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych (KDW lub KDWE) lub dróg publicznych (KDD, KDL), bądź w terenach rolniczych (R);
- 5) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe przewiduje się abonenckimi liniami kablowymi SN do Głównego Punktu Odbioru (GPO wewnętrzny własności Inwestora farmy wiatrowej), zlokalizowany poza obszarem planu);
- 6) włączenie parku elektrowni wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPO, o którym mowa w pkt 5, nastąpi do sieci operatora, który określi jej miejsce przyłączenia w warunkach przyłączenia do sieci linią kablową lub napowietrzną WN lub NN (własności inwestora elektrowni wiatrowych); trasa projektowanej linii WN lub NN może wykraczać poza obszar planu;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.

5. **W zakresie zasilania w ciepło:** z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. **W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) obszar planu nie jest zgazyfikowany; w przypadku rozbudowy istniejącej w obszarze gminy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu do celów bytowych, gospodarczych z projektowanych sieci gazowych średniego ciśnienia; przyłączenie do sieci na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a także w terenach rolnych;

7. **W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także w gruntach rolnych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach gruntów rolnych, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania;
- 5) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §12 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną .

8. **W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) odpady komunalne w granicach terenów zabudowy zagrodowej RM należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; w zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;
- 2) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 3) dla zespołu elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu zużytego oleju transformatorowego oraz z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

9. **W zakresie melioracji:** w obszarze planu istnieje sieć drenarska odwadniająca grunty rolne – ewentualne kolizje z urządzeniami elektrowni wiatrowych, należy tak rozwiązać, aby zagwarantować dotychczasową funkcjonalność sieci drenarskiej w miejscu kolizji.

10. Na całym obszarze planu, dopuszcza się lokalizację – budowę nowych, przebudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie powoduje to konieczności trwałego wyłączenia z produkcji leśnej lub rolnej.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru objętego planem są realizowane poprzez drogę powiatową- ul. Szkolna, w klasie drogi lokalnej. Obsługa komunikacyjna obszaru planu od strony drogi publicznej – ul. Szkolna (teren **01.KDL**), drogi publicznej dojazdowej **02.KDD**, **03.KDD** i **04.KDD** oraz dróg wewnętrznych istniejących oraz projektowanych, wydzielonych w obszarze planu.

2. W okresie budowy obiektów budowlanych ustalonych niniejszym planem, w szczególności dla farmy wiatrowej, dopuszcza się budowę dróg tymczasowych niezbędnych dla realizacji inwestycji.

3. Szerokość drogi publicznej **01.KDL**, **dróg dojazdowych 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD** oraz dróg wewnętrznych: **KDW** w liniach rozgraniczających jak na rys. planu - według istniejących wydzielen geodezyjnych, projektowanej drogi wewnętrznej dla obsługi elektrowni wiatrowych **013.KDWE** – jak na rysunku planu.

4. Dopuszcza się ruch rowerowy na drodze publicznej 01.KDL, 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD i na drogach wewnętrznych KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalne, wymagane w urządzeniu terenu, wskaźniki parkowania ustala się dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zgodnie z §11 niniejszej uchwały.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze planu

1. W terenach oznaczonych w planie symbolem **R (tereny od 01.R do 05.R)** dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie; terenu:

- 1) jako teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne, w szczególności zjazdy i skrzyżowania w promieniu skreću dla przewozów ponadgabarytowych;
- 2) jako teren komunikacyjny – place montażowe związane z budową lub demontażem obiektów farmy wiatrowej.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową lub demontażem farmy wiatrowej lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych dla farmy wiatrowej wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15.

Ustalenia stawki procentowej Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem **8.PE**, **9.PE**, **013.KDWE**;
- 2) nie ustala się wysokości stawki procentowej dla pozostałych terenów, gdyż plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia tych terenów i nie powoduje z tego powodu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 17.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

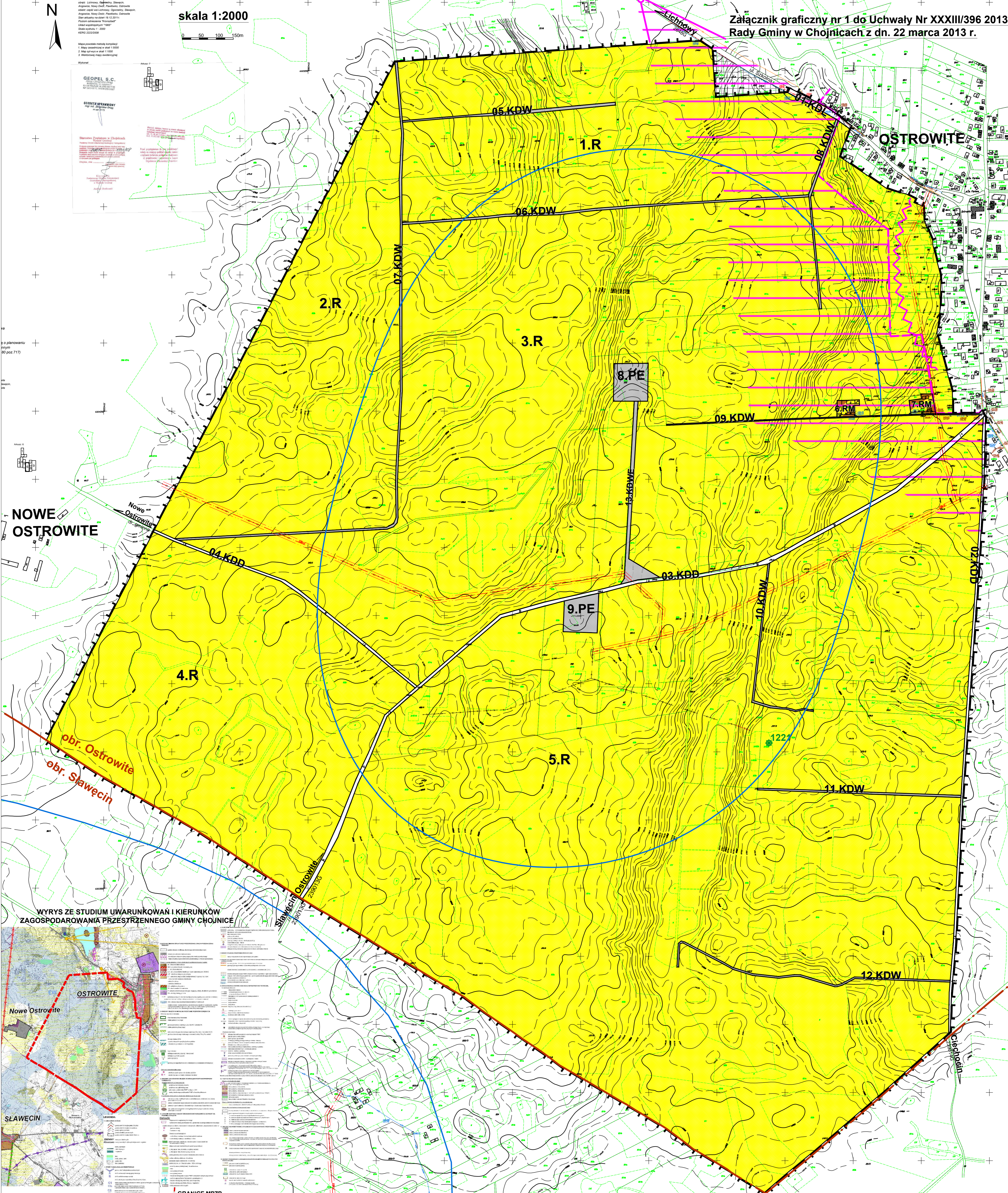
Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

GMINA CHOJNICE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/396 2013 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 22 marca 2013 r.



skala 1:2000

0 50 100 150m

WYKAZ

GEPEL S.C.
ul. Łódzka 10, 83-200 Starogard Gdański, tel. 58 220 57
www.gepel.pl, e-mail: geipel@gepel.pl

PROJEKTANT
mgr inż. Marta Dąbrowska

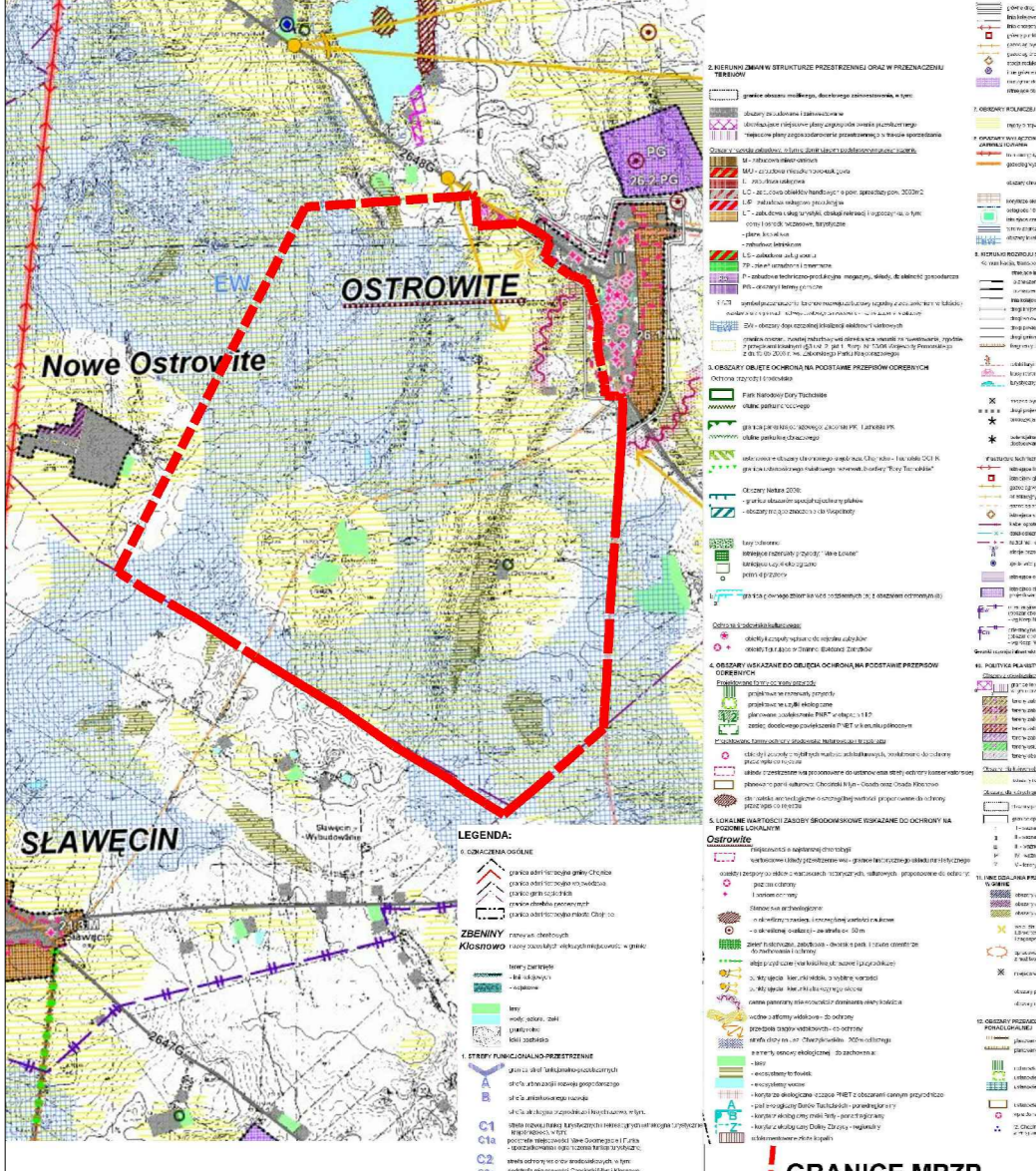
OPRACOWANIE
mgr inż. Marta Dąbrowska

DATA OPRACOWANIA
2013 r.

NOWE OSTROWITE

OSTROWITE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



OZNACZENIA:

	GRANICA OPRACOWANIA PLANU		GRANICA I NAZWY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY		LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM TEREN DOT. PRZEZNACZENIA:			
	RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		KD - TERENY KOMUNIKACJI, DROGI PUBLICZNE, W TYM: KDL - DROGA LOKALNA KDD - DROGA DOJAZDOWA
	R - TERENY ROLNICZE		KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH, W TYM: KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH DLA POTRZEB ELEKTROWNI WIATROWYCH
	PE - TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ENERGII ODNAWIALNEJ (ELEKTROWNIE WIATROWE)		

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU:

	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO ZABUDOWY WSI OSTROWITE
	STREFA OCHRONY OTOCZENIA I EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI OSTROWITE (WRAZ Z ORIENTACYJNĄ LINIĄ PANORAMY)
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA MIEJSCA ATRAKCYJNEGO WIDOKU (POZA GRANICAMI PLANU)
	POMNIK PRZYRODY Z NR W REJESTRZE WOJ. POMORSKIEGO
	GZWP NR 128 "OGORZELINY" - CAŁY OBSZAR PLANU
	GRANICA STREFY OBSZARU ODDZIAŁYWANIA ZESPOŁU ELEKTROWNI WIATROWYCH
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA 15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEN (14M)
	OBSZAR OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU (mpzp terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi cz. dz. nr 61 we wsi Ostrowite - Uchwała nr XXI/341/2001 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 27.04.2001 r.)

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
"DOM" sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34g, tel. 58 220 57
www.domprojekt.pl, e-mail: geipel@gepel.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kieśl-Starczuk
całkow. koszt wykonania w kwocie 0-000000000000 w Górkach

Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska

Data opracowania: July 2013

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/396/2013

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 22 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite w gminie Chojnice.

Rada Gminy Chojnice, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite w gminie Chojnice,

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite w gminie Chojnice był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od **19 grudnia 2012 r. do 22 stycznia 2013 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Chojnicach. W dniu **9 stycznia 2013 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm) minął **11 lutego 2013 r.**

3. W ustawowym terminie **wpłynęła 1 uwaga** do projektu planu wniesiona w dniu 23 stycznia 2013 r. przez Gamesa Energia Polska sp. z o.o., ul. Krucza 16/22, 7p., 00-526 Warszawa. Uwaga dotyczyła zapisów przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów KDL, KDD, KDW, KDWE i RM oraz definicji elektrowni wiatrowej.

4. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Chojnice, Rada Gminy Chojnice postanawia powyższą uwagę uwzględnić.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/396/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 22 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu

Rada Gminy Chojnice u s t a l a (r o z s t r z y g a) co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zadań własnych z zakresu dróg publicznych.
2. W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 28 września 2011 r. podjęła uchwałę nr XIV/142/2011 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem ich oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite w gminie Chojnice.

Plan obejmuje fragment obrębu geod. położony na zachód od zwartej zabudowy wsi Ostrowite, o pow. ok. 620 ha, w obszarze planu dominują obecnie użytki rolne, nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki bądź potrzeby ochrony przyrody.

Celem planu miejscowego jest wskazanie lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (drogi dojazdowe, infrastruktura towarzysząca), a także obszaru oddziaływania tych obiektów, w którym lokalizacja zabudowy jest ograniczona ze względu na prognozowane oddziaływanie akustyczne elektrowni wiatrowych.

W opracowaniu wzięto pod uwagę toczące się równolegle i niezależnie procedury planistyczne dla obszarów w obrębie geod. Lichnowy, Ostrowite, Sławęcín (3 elektrownie z obszarem oddziaływania, zgodnie z planem miejscowym uchwalonym Uchwałą Nr XXVII/327/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29.10.2012r. oraz dla części obrębów Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcín – zgodnie z Uchwałą intencyjną Nr XIV/143/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 września 2011r. (plan w opracowaniu, aktualnie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu). W granicach planu przewidziano usytuowanie dwóch elektrowni wiatrowych, które razem z elektrowniami w obrębach Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcín tworzyć będą jeden zespół.

Ustalenia projektu miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, uchwalonego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, wg Studium elektrownie wiatrowe w planie miejscowym usytuowano w obszarze wyznaczonym jako najmniej konfliktowy dla lokalizacji tego typu urządzeń, z dopuszczeniem takich urządzeń. Planowane lokalizacje elektrowni wiatrowych znajdują się poza ustaloną w planie (zgodnie ze Studium gminy Chojnice) strefą ochrony ekspozycji atrakcyjnej panoramy miejscowości Ostrowite, której celem jest zachowanie przedpola panoramy oraz utrzymanie dominanty krajobrazowej wsi w postaci wieży kościoła.

Obszar planu to na ogół grunty rolne niezabudowane, w tym wysokich klas bonitacyjnych (klasy III), dla gruntów rolnych klas III w toku procedury planistycznej uzyskano wymagane przepisami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-439/12 z dnia 08.10.2012 r.

Planowany zespół elektrowni wiatrowych wpłynie na antropizację krajobrazu, istotne będzie oddziaływanie na krajobraz w obszarze planu jak i z sąsiednich ciągów komunikacyjnych oraz sąsiednich miejscowości. Jednakże funkcjonowanie elektrowni przez okres 20-25 lat (okresowe oddziaływanie na krajobraz) przyczyni się do ochrony krajobrazu rolniczego przed wprowadzeniem trwałego, dewaloryzującego zainwestowania typu osadniczego. Przy lokalizacji elektrowni zachowane zostały odległości minimalne od zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej zapewniające spełnienie wymaganych przepisami poziomów hałasu w środowisku (40dB lub 45dB).

Ogłoszeniem / obwieszczeniem Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru oraz wyznaczył termin składania wniosków do sporządzanego planu. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, zamieszczono na stronie internetowej gminy, ogłoszenia prasowe zamieszczono w „Gazecie Pomorskiej”. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do opracowania w/w planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania / opiniowania przedmiotowego planu.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) Wójt Gminy Chojnice wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla

projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został przez te organy uzgodniony, prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono zgodnie z tymi uzgodnieniami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Wójta Gminy Chojnice do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm). Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska, bez uwag.

Zawiadomieniem Wójt Gminy na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu.

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem miejscowego planu i prognozą udostępnionym do publicznego wglądu oraz nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków i uwag. W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu w dniach: od 19 grudnia 2012 r. do dnia 22 stycznia 2013 r., (ogłoszenie/obwieszczenie Wójta Gminy zamieszczono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz w lokalnej prasie) ponadto w dniu 09 stycznia 2013 r.. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planistycznymi przedmiotowego obszaru. Do projektu planu w wyznaczonym terminie do dnia 11 lutego 2013 r. nie wpłynęła jedna uwaga - od zainteresowanego budową elektrowni wiatrowych inwestora , dotycząca niektórych zapisów szczegółowych projektu planu. Po analizie uwagi oraz treści projektu, wprowadzono drobne korekty zapisów tekstowych, uwzględniając uwagę. Korekta ustaleń nie spowodowała istotnych zmian w dotychczasowym projekcie, nie zmieniła przeznaczeń terenów, nie wpłynęła na inne ustalenia, w tym dla sąsiednich terenów, zatem nie ponawiano procedur uzgodnień i opiniowania ani wyłożenia.

Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art. 17 pkt 14 w/w ustawy przedkłada się projekt Radzie Gminy celem jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński