UCHWAŁA NR XXXIV/412/2013
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębów geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin 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 roku, poz. 647 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XIV/143/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębów geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin (dwa rozłączne obszary A i B) w gminie Chojnice, na wniosek Wójta Gminy 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 2011r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin, zwany dalej**„planem"**.

2. Granice obszaru opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 (obszar A o pow. ok. 758,31ha) oraz nr 2 (obszar B o pow. ok. 502,85ha) do niniejszej uchwały – Rysunki planu w skali 1:2000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **1261,16 ha** .

3. W obszarze planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) [obiekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000m²] i pkt.6) [pomniki zagłady 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 oraz nr 2 - Rysunkach 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) P – tereny zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny,

e) U – tereny zabudowy usługowej,

f) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

h) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

i) RU – tereny zabudowy produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa,

j) US – tereny usług sportu i rekreacji,

k) ZP – tereny zieleni urządzonej,

l) ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych,

m) ZL – tereny zieleni leśnej, lasy,

n) IO – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki odpadami,

o) IK – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,

p) KDZ – tereny komunikacji publicznej – droga zbiorcza,

q) KDL – tereny komunikacji publicznej – droga lokalna,

r) KDD – tereny komunikacji publicznej – droga dojazdowa,

s) KDW – tereny komunikacji – droga wewnętrzna,

t) KDWE – tereny komunikacji – droga wewnętrzna dla potrzeb elektrowni wiatrowych,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy ustaleń planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

7) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 „Ogorzeliny”;

8) aleje drzew – do ochrony i zachowania,

9) linia energetyczna 110kV wraz z pasem ograniczeń;

10) linia elektroenergetyczna napowietrzna 15kV wraz z pasem ograniczeń;

11) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą oddziaływania 20m od osi,

12) granica strefy obszaru oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) zał. nr 1 (dot. obszaru A) oraz zał. nr 2 (dot. obszaru B) - załączniki graficzne w skali 1:2000, rysunki planu;

2) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) zał. nr 4 – 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, stanowiące 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 stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), 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 połaci 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 jakiejkolwiek 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 oznakach 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 Kosznajderii – zabudowa charakterystyczna dla południowej części gminy Chojnice, szczególnie dla wsi Ostrowite, zwanej stolicą Kosznajderii; Domy kosznajderskie z k.XIX. w. charakteryzują się elewacja z czerwonej cegły, dwuspadowym dachem pokrytym dachówka, te bardziej okazałe często z ryzalitem na osi z dachem dwuspadowym z kalenica 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); kontynuacja tradycji wymaga stosowania w nowej zabudowie mieszkalnej rzutów prostokątnych i dachów dwuspadowych, z możliwością 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, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4.

Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R: w obszarze A – od **1.R** do **12.R** , w obszarze B od **63.R** do **73.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, a także lokalizacja masztu do pomiaru wiatru w terenach dla których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono taką lokalizację,

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 wskazaną na rysunku planu,

j) dopuszcza się w przestrzeni nad powierzchnią terenu lokalizację ruchomych łopat elektrowni wiatrowych, urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie oraz odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru,

k) nowa zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie poza strefą obszaru oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych, w terenie 12.R w pasie wzdłuż drogi 01.KDZ z zachowaniem wskazanych na rysunku planu (zał. nr 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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) w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz zakaz sytuowania budowli rolniczych o wysokościach powyżej 10m,

d) dla terenów położonych w strefie oddziaływania gazociągu wysokiego ciśnienia (po 25m od osi) obowiązują ustalenia §15 ust. 3,

e) dla terenów położonych w strefie ograniczeń (po 20m od osi) od napowietrznej linii energetycznej wysokich napięć 110kV obowiązują ustalenia §15 ust. 2,

f) dla terenów położonych w strefie ograniczeń (po 7m od osi) od napowietrznej linii energetycznej średnich napięć 15kV obowiązują ustalenia §15 ust. 1,

g) dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 „Ogorzeliny" (cały obszar B oraz część obszaru A) obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** : w obszarze A – od **13.ZL** do **22.ZL** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne, w tym tereny leśne położone w strefie ochronnej - obszarze oddziaływania farmy wiatrowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) uprawy leśne,

b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki leśnej, nie wymagającej trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,

d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych napowietrznych nie wymagających trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,

e) lokalizacja dróg wewnętrznych, w tym dróg tymczasowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki leśnej,

f) zadrzewienia, obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo-rekreacyjnym takich jak np. parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe;

3) zakazy i ograniczenia:

a) w granicach strefy obszaru oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej związanej z gospodarką leśną,

b) wyklucza się grodzenie terenu,

c) wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **RM: w obszarze A – od 23.RM do 40.RM, w obszarze B –od 74.RM do 84.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.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN** : **w obszarze A – od 41.MN do 46.MN, w obszarze B - 85.MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, mała architektura, altany i wiaty, budynki gospodarcze, garaże,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,

c) dopuszcza się usługi nieuciążliwe w formie obiektów wbudowanych w budynki mieszkalne pod warunkiem, że nie zajmują więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku,

d) dopuszcza się istniejące obiekty i urządzenia stanowiące budowle rolnicze związane z dotychczasową zabudową zagrodową;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) zakaz wznoszenia nowych budynków inwentarskich,

c) zakaz lokalizacji funkcji usługowych uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, nie dających się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) tereny o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **MU** : **w obszarze A - 49.MU** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, mała architektura, altany i wiaty, budynki gospodarcze, garaże,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,

c) dopuszcza się usługi w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne,

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) zakaz lokalizacji funkcji usługowych uciążliwych dla towarzyszącej i dopuszczalnej funkcji mieszkaniowej, nie dających się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

d) tereny o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem **MW** : **w obszarze A - 47.MW** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, mała architektura, altany i wiaty, budynki gospodarcze, garaże,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,

c) dopuszcza się usługi w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne,

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) zakaz lokalizacji funkcji usługowych uciążliwych dla towarzyszącej i dopuszczalnej funkcji mieszkaniowej, nie dających się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) tereny o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** : **w obszarze A - 48.U** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług kultury (świetlica wiejska), gastronomii, handlu detalicznego;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, mała architektura, altany i wiaty,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,

c) funkcja mieszkalna jako towarzysząca funkcji podstawowej, integralnie z nią związana (np. mieszkanie służbowe);

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz lokalizacji funkcji usługowych uciążliwych,

b) tereny o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **50.US (obszar A)** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji, boiska sportowe i place zabaw z towarzyszeniem zieleni urządzonej, będące inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, ścieżki piesze, rowerowe, drogi dojazdowe, mała architektura, altany i wiaty, ewentualnie budynek magazynowo-socjalny związany z funkcjonowaniem funkcji podstawowej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych;

3) zakazy i ograniczenia: zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej nie związanej z funkcją podstawową.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **51.ZD (obszar A)** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni – ogrodów działkowych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, ścieżki piesze, rowerowe, drogi dojazdowe, mała architektura, altany i wiaty,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i usługowych,

b) zakaz wznoszenia garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **52.ZP (obszar A)** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, parkowej,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) naturalna i komponowana zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne,

b) ścieżki piesze, rowerowe, drogi dojazdowe, mała architektura, place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia budynków.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **RU: 53.RU (obszar A)** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) dopuszcza się funkcje związane z magazynowaniem, składami, produkcją związaną z przetwórstwem rolniczym,

b) budynki produkcyjne, techniczne, magazynowe związane z obsługą rolnictwa;

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **P: w obszarze A - 54.P, 55.P** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny techniczno-produkcyjne, związane z sytuowaniem obiektów produkcyjnych (różnorodna działalność wytwórcza), baz budowlanych i sprzętowych, składów, magazynów i placów składowych, handlu hurtowego, a także obiekty do nich podobne, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi, a także obiekty i urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej z odnawialnych źródeł np. biogazowni,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, zaplecza technicznego,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w tym place składowe, parkingi itp. związane z funkcją podstawową,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,

e) zieleń towarzysząca, w tym izolacyjno-krajobrazowa;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **IO: w obszarze A -56.IO** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej, związanej z gospodarowaniem odpadami,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) budynki produkcyjne, magazynowe, zaplecza technicznego,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w tym place składowe, parkingi itp. związane z funkcją podstawową,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,

e) zieleń towarzysząca, w tym izolacyjno-krajobrazowa;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **IK: w obszarze A -57.IK** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe- tereny infrastruktury technicznej, związanej z kanalizacją sanitarną,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) budynki produkcyjne, magazynowe, zaplecza technicznego,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w tym place składowe, parkingi itp. związane z funkcją podstawową,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,

e) zieleń towarzysząca, w tym izolacyjno-krajobrazowa;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej, a także usługowej nie związanej z funkcją podstawową.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem PE: w obszarze A – od **58.PE do 62.PE** , w obszarze B – od **86.PE do 88.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 zajętym bezpośrednio na elektrownię, drogę dojazdową i plac manewrowy dopuszcza się użytkowanie rolne terenu.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ: w obszarze A - 001.KDZ, w obszarze B - 021.KDZ** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna zbiorcza;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja ścieżki rowerowej, lub ciągu pieszo-rowerowego,

b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,

c) zieleń przydrożna,

d) lokalizacja innych niż wymienione w lit.b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDL: w obszarze A - 002.KDL, 003.KDL, w obszarze B - 022.KDL** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, 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.

18. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** : **w obszarze A-003.KDD, w obszarze B-023.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,

b) zieleń przydrożna.

19. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** : **w obszarze A – od 005.KDW do 017.KDW, w obszarze B – od 024.KDW do 033.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.

20. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDWE** : **w obszarze A – 018.KDWE, 020.KDWE, w obszarze B-034.KDWE, 035.KDWE, 036.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.

21. 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, dojść, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Nakazuje się zachowanie w kształtowaniu nowej zabudowy oraz przekształcaniu zabudowy istniejącej zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej – do tradycji budowlanej regionu Kosznajderii:

a) rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp.

b) dachy dwuspadowe (dopuszczalne przecinające się dachy dwuspadowe),

c) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,

d) pokrycia dachowe – 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,

e) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,

f) obiekty malej architektury, w tym w szczególności ogrodzenia powinny być dostosowane materiałowo i kolorystycznie do zabudowy.

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 szczególności wskazana na rysunkach planu rysunek stanowiący zał. graficzny nr 2– w obszarze B –wzdłuż drogi **021.KDL** prowadzącej do miejscowości Sławęcin, 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 w obszarze A- maksimum 5 elektrowni wiatrowych, a w obszarze B- maksimum 3 elektrownie wiatrowe, stanowiących część składową farmy wiatrowej (łącznie z obszarami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego usytuowanym w sąsiedztwie niniejszego planu w obrębie geod. Ostrowite).

2. W granicach planu w obszarze A i w obszarze B wyznaczono strefę obszaru oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych, uwzględniającą skumulowane oddziaływania farmy wiatrowej usytuowanej w sąsiedztwie granic planu. Granica strefy pokazana została na załącznikach graficznych nr 1 (obszar A) i nr 2 (obszar B) – rysunkach planu.

3. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi[#] obowiązującymi w dniu uchwalania planu, dla terenów o następujących funkcjach:

1) dla terenów zabudowy zagrodowej (tereny RM) - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), usługowej (U) – jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
5) dla terenu (US) - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Po zakończeniu funkcjonowaniu farmy wiatrowej, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych (tereny **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 uwzględniać 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.

11. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi.

12. Część obszaru A wskazana na zał. graficznym nr 1 (rysunek planu) oraz cały obszar B (wskazany na zał. graf. nr 2) znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 128 „Ogorzeliny". Granica GZWP pokazana została na załączniku nr 1.

13. W obszarze planu dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowych w terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi rolnictwa, w gruntach rolnych, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym oddziaływanie to nie może przekraczać dopuszczalnych wartości dla natężeń promieniowania elektromagnetycznego w tego typu terenach.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze opracowania planu nie są zlokalizowane żadne strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej.

2. W obszarze A (wskazanym na zał. graf. nr 1) znajdują się budynki zabytkowe, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, usytuowane w terenach: **35.RM (** budynek nr 13), **37.RM (** budynek nr 9 **) 38.RM** (budynek nr 7 **), 48.U (** budynek nr 19), wskazane w rysunku planu.

3. Dla budynków zabytkowych objętych ochroną, wymienionych w ust. 2, ustala się:

1) postulat uzyskania od właściwego konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych;
2) ustala się nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kolorystyka, stosowane materiały budowlane;
3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, w zakresie uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków;
4) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów w zakresie uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków;
5) dla obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje uzgadnianie robót budowlanych z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane.

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 roku, poz. 647 z 12 czerwca 2012r.). Funkcje terenów publicznych pełnić mogą tereny zieleni urządzonej – teren **52.ZP** oraz teren sportowo-rekreacyjny **50.US** (Obszar A wskazany na zał. graf. nr 1);

1) Ustala się wymóg uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w urządzeniu i zagospodarowaniu tych terenów.

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 nie występują obiekty objęte prawną ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.).

2. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie Ustawy z dn. 23.07.2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami) 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 2011r. (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 2001r. (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 145).

5. Ze względu na położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 128 „Ogorzeliny”, ustala się dla terenów położonych w zasięgu GZWP:

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) ustala się wymóg opracowania programu monitoringu środowiska wokół planowanych inwestycji związanych z zagospodarowaniem odpadów (teren **56.IO**), a także w terenach przemysłowych (**54.P i 55.P**) oraz opracowania planów akcji ratunkowych na wypadek awarii warstw izolacyjnych, systemu drenażu, a także wycieków paliwa;

3) dla terenu **56.IO** ustala się wymóg prowadzenia stałego monitoringu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2002 r. w sprawie zakresu, czasu, sposobu oraz warunków prowadzenia monitoringu składowisk odpadów - Dz. U. 2002 nr 220 poz. 1858);

4) ustala się wymóg opracowania programu i prowadzenia monitoringu wpływu inwestycji realizowanych w terenach **56.IO, 54.P i 55.P** na środowisko gruntowo-wodne, uwzględniającego aktualny stan zanieczyszczeń tego środowiska;

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

6. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 34,85 ha.

7. Dla gruntów rolnych klas III przeznaczanych na cele nierolnicze o pow. 4,8464 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa nr GZ.tr.057-602-606/12 z dn. 4 lutego 2013 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 wydzielania 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 wydzielania dróg wewnętrznych. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych w terenach **R** na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

4. 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 symbolem R** w obszarze A:

1. **1.R** (pow.ok.23,45ha), **2.R** (pow.ok.22,42ha), **3.R** (pow.ok.12,63ha), **4.R** (pow.ok.51,55ha), **5.R** (pow.ok.19 3,18ha, **6.R** (pow.ok.0,16.ha), **7.R** (pow.ok.0,22ha), **8.R** (pow.ok.8,23ha), **9.R** (pow.ok.22,26ha), **10.R** (pow.ok.39, 03ha), **11.R** (pow.ok.122,36ha), **12.R** (pow.ok.139,98ha), w obszarze B:

1. **R** (pow.ok.5,19ha), **64.R** (pow.ok.13,54ha), **65.R** (pow.ok.44,24ha), **66.R** (pow.ok.76,97ha), **67.R** (pow.ok.7 1,05ha), **68.R** (pow.ok.46,55ha), **69.R** (pow. ok.30,41ha), **70.R** (pow.ok.103,03ha), **71.R** (pow.ok.24,24ha), **72.R** (pow. ok. 12,83ha), **73.R** (pow. ok. 49,31ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny rolne, zgodnie z § 4 ust.1;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

   a) wg ustaleń ogólnych; tereny otwarte, przy czym w granicach strefy wyznaczonej na rysunku planu jako obszar oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych - z zakazem sytuowania nowej zabudowy kubaturowej, w tym w formie zabudowy zagrodowej;

   b) w obszarze A w terenie **12.R** dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej poza strefą obszaru oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych, w pasie wzdłuż drogi **001.KDZ** , jako uzupełnienia istniejącej zabudowy, pod warunkiem uwzględniania wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

   c) w obszarze A w terenie **12.R** dopuszcza się sytuowanie masztu do pomiaru wiatru, wraz z kotwami od odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru, rejon dopuszczalnej lokalizacji masztu wskazano na rysunku planu - zał. nr 1;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** wg ustaleń ogólnych;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** wg ustaleń ogólnych;

5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy -**

   a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** dla terenu **12.R** wg rysunku planu (zał. graficzny nr 1), nie ustala się,

   b) **gabaryty zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy**

      - w terenie **12.R** dla budynków - powierzchna zabudowy nie większa jak 30% powierzchni działki siedliskowej, wysokość budynków do 10m, intensywność zabudowy: min. – nie określa się, max. 0,5; dla pozostałych terenów - 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,

      - w terenie **12.R** wysokość masztu dla pomiaru wiatru nie wyżej jak 120m ponad poziom terenu,

   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 nowej zabudowy zagrodowej oraz budowli rolniczych,

   d) w obszarze B w terenach **65.R, 66.R, 67.R i 68.R** w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ograniczeń pokazaną na rysunku planu – zał. nr 2 (po 20m od osi), zasady zagospodarowania zgodnie z §15 ust. 2,

e) w obszarze B w terenach **63.R i 65.R** w zagospodarowaniu uwzględnić istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą oddziaływania pokazaną na rysunku planu – zał. nr 2 (po 25m od osi); zasady zagospodarowania zgodnie z §15 ust. 3,

f) dopuszczalny w terenie **12.R** maszt do pomiaru wiatru stanowi przeszkodę lotniczą, ustala się wymóg przeszkodowego oznakowania oraz właściwego zgłoszenia przeszkody zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się wykonanie zabezpieczeń konstrukcji masztu przed porażeniem prądem, dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenu bezpośredniego sąsiedztwa masztu;

g) w obszarze A w terenach **1.R** i **12.R** obowiązują ograniczenia zgodnie z §15 ust. 4.

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, dla terenów położonych bezpośrednio przy drogach KDZ i KDL dopuszcza się zjazd z tych dróg jeżeli nie jest możliwa obsługa komunikacyjna z dróg o niższej kategorii (np. KDD, KDW),

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych poza terenami zabudowy zagrodowej dopuszczonej ustaleniami planu.

2. **Dla terenów zieleni leśnej oznaczonych ZL** w **obszarze A: 13.ZL (pow.ok.14,94ha), 14.ZL (pow.ok.0,34ha), 15.ZL (pow.ok.1,17ha), 16.ZL (pow.ok.0,58ha), 17.ZL (pow.ok.5,73ha), 18.ZL (pow.ok.4,47ha), 19.ZL (pow.ok.3,90ha), 20.ZL (pow. ok.3,69ha), 21.ZL (pow.ok.0,53ha), 22.ZL (pow.ok.22,02ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny lasów, zgodnie z § 4 ust. 2;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** wg ustaleń ogólnych;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** wg ustaleń ogólnych;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** wg ustaleń ogólnych;

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** – nie ustala się ze względu na zakaz sytuowania budynków,

c) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – nie ustala się,

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wg ustaleń ogólnych,

a) dla terenów położonychw granicach obszaru GZWP nr 128 „”Ogorzeliny” obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

b) 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,

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** ustala się zakaz podziału na działki budowlane; podziały geodezyjne jak dla terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy z dróg publicznych KDL, KDD oraz wewnętrznych KDW, a także dróg w gruntach rolnych i leśnych,

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych poza miejscami wyznaczonymi jako parkingi leśne;

3. **Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych RM w obszarze A : 23.RM (pow. ok.0,56 ha), 24.RM (pow.ok.0,55ha), 25.RM (pow.ok.0,13ha), 26.RM (pow.ok.0,65ha), 27.RM (pow. ok.0,62ha), 28.RM (pow.ok.0,40ha), 29.RM (pow. ok.0,38ha), 30.RM (pow. ok.0,31ha), 31.RM (pow. ok.0,21ha), 32.RM (pow. ok.0,29ha), 33.RM (pow. ok.0,64ha), 34.RM (pow. ok.0,42ha), 35.RM (pow. ok.0,82ha), 36.RM (pow. ok.0,43ha) 37.RM (pow.ok.0,53ha), 38.RM (pow. ok.0,57ha), 39.RM (pow. ok. 1,13ha), 40.RM (pow. ok. 0,54ha) w obszarze B: 74.RM (pow. ok.0,87ha), 75.RM (pow.ok.0,51ha), 76.RM(pow. ok.0,11ha), 77.RM (pow. ok.0,42ha), 78.RM (pow. ok.1,09ha), 79.RM (pow. ok.0,44ha), 80.RM (pow. ok.1,01ha), 81.RM (pow. ok.0,62ha), 82.RM (pow. ok. 0,31ha), 83.RM (pow. ok. 0,70ha), 84.RM (pow. ok. 0,21ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny istniejącej zabudowy zagrodowej; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust.3;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

   a) wg ustaleń ogólnych, określonych w §5,

   b) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),

   c) 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;

   d) 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 usytuowanego w granicach siedliska;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** w terenie **35.RM, 37.RM, 38.RM** (obszar A, wskazany na zał. graf. nr 1) znajduje się obiekt zabytkowy figurujący w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust. 3;

5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

   a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –**

      - dla nowej zabudowyw obszarze w pasie wzdłużdrogi **001.KDZ** – nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,

      - w terenach **27.RM, 28.RM, 29.RM** wymagana minimalna odległość od lasu dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi dot. warunków techniczno-budowlanych,

   b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**

      - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych maksymalnie 9,0 m, dla budynków gospodarczych, inwentarskich – do 11,0 m, 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 lub w bezpośrednim sąsiedztwie (działki graniczące lub usytuowane w wyraźnie wydzielonym zespole) budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatacho dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dla dachów półpłaskich na ściance kolankowej od 21 do 30 stopni,

      - poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m

   c) **szczegółowe warunki zagospodarowania**

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- towarzyszące budynki gospodarcze, garaże należy zgrupować tak, aby stanowiły osobny zespół nie konkurujący kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub będący dopełnieniem bryły budynku mieszkalnego,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30%;

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50%;

f) **intensywność zabudowy:** min. – nie określa się , max. 0,5;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

a) dla terenów położonych w granicach GZWP, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.4,

b) w obszarze A w terenach **37.RM, 38.RM, 39.RM** i **40.RM** obowiązują ograniczenia zgodnie z §15 ust. 4,

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** zgodnie z przepisami odrębnymi dla nieruchomości rolnych;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy do terenów: z dróg publicznych, wewnętrznych bądź poprzez istniejące drogi w gruntach rolnych,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

4. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych MN** w **obszarze A : 41.MN (pow. ok. 0,10ha), 42.MN (pow. ok. 0,04ha), 43.MN (pow. ok. 0,24ha), 44.MN (pow. ok. 0,27ha), 45.MN (pow.0,42ha), 46.MN (pow. 0,29ha) w obszarze B: 85.MN (pow. ok. 0,09ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust.4;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

a) wg ustaleń ogólnych, określonych w §5,

b) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),

c) 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;

d) 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 usytuowanego w granicach działki;

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, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –**

- dla nowej zabudowyw obszarze w pasie wzdłużdrogi **001.KDZ** – nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych maksymalnie 9,0 m, dla budynków gospodarczych, garaży – do 6,0m;
- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie (działki graniczące lub usytuowane w wyraźnie wydzielonym zespole) budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatacho dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30 stopni i płaskie,
- poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m
- intensywność zabudowy: min. – nie określa się, max. 0,6

c) **szczegółowe warunki zagospodarowania**

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 35%,

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

a) w obszarze B dla terenów położonych w granicach GZWP, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.4,

b) w obszarze A w terenie **41.MN** obowiązują ograniczenia zgodnie z §15 ust. 4.

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** nowowydzielana działka nie mniejsza niż 900m²;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy do terenów: z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

5. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych M/U w obszarze A: 49.M/U (pow. ok. 0,11ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust.5;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

a) wg ustaleń ogólnych, określonych w §5,

b) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),

c) 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;

d) 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 usytuowanego w granicach działki;

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, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** nie ustala się,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych: mieszkalnych maksymalnie 9,0 m oraz mieszkalno-usługowych lub usługowych maksymalnie 10,0 m, dla towarzyszących budynków gospodarczych, garaży – do 6,0m;

- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie (działki graniczące lub usytuowane w wyraźnie wydzielonym zespole) budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatacho dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30 stopni i płaskie,

- poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m;

- intensywność zabudowy: min. – nie określa się, max. 0,4;

c) **szczegółowe warunki zagospodarowania**

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 40%;

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** nowowydzielana działka nie mniejsza niż 500m²;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z drogi wewnętrznej 016.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce oraz minimum 2 miejsca dla potrzeb usług;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

6. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych MW w obszarze A: 47.MW (pow. ok. 1,65ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust.6;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

a) wg ustaleń ogólnych, określonych w §5,

b) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),

c) 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;

d) 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 usytuowanego w granicach działki;

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, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** nie ustala się,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m, dla towarzyszących budynków gospodarczych, garaży lub wolnostojących budynków usługowych – do 6,0m;
- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie (działki graniczące lub usytuowane w wyraźnie wydzielonym zespole) budynkami, dopuszcza się dachy płaskie,
- poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m;
- intensywność zabudowy: min. – nie określa się, max. 0,6;

c) **szczegółowe warunki zagospodarowania**

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 40%;

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z drogi wewnętrznej 016.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce oraz minimum 1 miejsca dla potrzeb usług;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

7. **Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych U w obszarze A: 48.U (pow. ok. 0,16ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny istniejącej zabudowy usługowej - istniejąca świetlica wiejska, dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust.7;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

a) wg ustaleń ogólnych, określonych w §5,

b) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),

c) 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;

d) 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 usytuowanego w granicach działki;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** dla budynku figurującego w gminnej ewidencji zabytków (wskazany na zał. graficznym nr 1- rysunku planu) obowiązują ustalenia §7 ust. 3;

5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** od drogi 001.KDZ zgodnie z rysunkiem planu,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m, dla towarzyszących budynków gospodarczych, garaży – do 6,0m;
- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie (działki graniczące lub usytuowane w wyraźnie wydzielonym zespole) budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatacho dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30stopni i płaskie,
- poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m;
- intensywność zabudowy: min. - nie określa się, max. 0,5;

c) **szczegółowe warunki zagospodarowania**

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 40%;

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** - 30%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z drogi 001.KDZ lub 017.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc postojowych;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

8. **Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonych US w obszarze A: 50.US (pow. ok. 1,31ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny usług sportu i rekreacji, placów zabaw, zieleni urządzonej, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z §4 ust. 8;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** wg ustaleń ogólnych;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** wg ustaleń ogólnych;

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, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** nie wyznacza się, usytuowanie zagospodarowania i zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – budynki parterowe, maksymalna wysokość do 6m, dachy dowolne, wskazane strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 30-45stopni, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m; intensywność zabudowy: min. – nie określa się, max. 0,02,

c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – budynki o powierzchni zabudowy nie większej jak 100m²,

d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –**

a) nie dopuszcza się podziału na odrębne działki;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z sąsiednich dróg wewnętrznych 016.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić maksimum 5 miejsc postojowych, w tym min. jedno miejsce na potrzeby osób niepełnosprawnych, ustala się wymóg realizacji miejsca dla postoju rowerów,

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12.

9. **Dla terenów zieleni ogrodów działkowych oznaczonych ZD w obszarze A: 51.ZD (pow. ok. 1,21ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zieleni – ogrody działkowe, z zakazem sytuowania budynków; zgodnie z §4 ust. 9;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** wg ustaleń ogólnych;

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 –** nie ustala się;

5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

a) ustala się zakaz sytuowania budynków, dopuszcza się sytuowanie małej architektury, altan o pow. zabudowy do 35m² i wysokości do 5m,

b) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej wraz z jej strefą ograniczeń szer. 14m (po 7m od osi w obie strony), w której obowiązuje nakaz uzgodnienia sposobu zagospodarowania z zarządcą sieci;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** ustala się zakaz podziałów na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z terenu drogi wewnętrznej 016.KDW,

b) nie ustala się minimalnego wskaźnika parkingowego;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

10. **Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych ZP w obszarze A: 52.ZP (pow. ok. 1,43ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce, z zakazem sytuowania budynków; zgodnie z §4 ust. 10;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** wg ustaleń ogólnych;

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 –** nie ustala się;

5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -**

a) ustala się zakaz sytuowania budynków, dopuszcza się sytuowanie małej architektury, altan o pow. zabudowy do 35m² i wysokości do 5m,

b) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej wraz z jej strefą ograniczeń szer. 14m (po 7m od osi w obie strony), w której obowiązuje nakaz uzgodnienia sposobu zagospodarowania z zarządcą sieci;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** ustala się zakaz podziałów na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z terenu drogi wewnętrznej 016.KDW,

b) nie ustala się minimalnego wskaźnika parkingowego;

9) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

11. **Dla terenów obsługi rolnictwa, oznaczonych RU, w obszarze A: 53.RU (pow. ok. 5,34ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zabudowy z zakresu obsługi rolnictwa, dopuszcza się zabudowę techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy; dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako uzupełniające, towarzyszące funkcji podstawowej (np. w formie mieszkania dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą lub mieszkanie służbowe), wyklucza się wydzielanie z terenu działek budowlanych wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenia zgodnie z oraz ust. §4 ust. 11;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

a) teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej, nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

b) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),

c) 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;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -**

a) zasięg uciążliwego oddziaływania prowadzonej działalności nie może wykraczać poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny; w szczególności nie może powodować uciążliwości dla znajdujących się w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej;

b) ze względu na ustalone funkcje nie określa się minimalnego wymaganego standardu dot. poziomu dopuszczalnego hałasu,

c) wskazane uzupełnienie zagospodarowania zielenią izolacyjno-krajobrazową od strony południowej oraz od strony terenów otwartych rolniczych;

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 –** zgodnie z warunkami technicznymi,

b) **gabaryty zabudowy** –maksymalna wysokość budynków 12m, wysokość innych obiektów budowlanych wg potrzeb technologicznych, jednak nie wyżej jak 30m, geometria dachów – rozwiązania zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dla budynków dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-45 stopni,

c) intensywność zabudowy: nie określa się,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 60%,

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 10%,

7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –

a) w granicach GZWP obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust 4,

8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –**

a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 900m², parametr nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury lub dróg wewnętrznych,

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych;

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów –** nie ustala się;

10) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd poprzez drogę wewnętrzną 016.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 100 m² pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;

11) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

12. **Dla terenów produkcyjnych oznaczonych P, w obszarze A: 54.P (pow. ok. 5,52ha) i 55.P (pow. ok. 7,95ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazynów, składów, różnorodnych funkcji gospodarczych, produkcyjnych i usługowych; ustala się zakaz sytuowania funkcji mieszkalnych; przeznaczenia zgodnie z §4 ust. 12;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego-**

a) teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej; wzdłuż południowej granicy (droga 005.KDW) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-kompozycyjnej,

b) zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 5),

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**

a) zasięg uciążliwego oddziaływania prowadzonej działalności nie może wykraczać poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) ze względu na ustalone funkcje nie określa się minimalnego wymaganego standardu dot. poziomu dopuszczalnego hałasu;

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 –** 12 m od lasu oznaczonego jako 13.ZL, od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **gabaryty zabudowy** – maksymalna wysokość budynków 12m, wysokość innych obiektów budowlanych wg potrzeb technologicznych, jednak nie wyżej jak 30m, geometria dachów – dowolna,

c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 60%,

d) intensywność zabudowy: wg potrzeb technologicznych,

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 10%,

7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –

a) uwzględnić w zagospodarowaniu położenie w granicach GZWP, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

b) obowiązują ograniczenia zgodnie z §15 ust. 4,

8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –**

a) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanych działek,

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych;

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów –** nie ustala się;

10) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy poprzez sąsiednie drogi - dla terenu 55.P od 001.KDZ, 005.KDW, dla terenu 54.P od 003.KDD lub 005.KDW,

b) ustala się wymóg minimum 2 miejsc na 10 zatrudnionych, dopuszcza się wyznaczenie wspólnego parkingu obsługującego cały teren, w tym inwestycje usytuowane na różnych działkach,

11) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

13. **Dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczonych PE w obszarze A : 58.PE (pow. ok. 1,57ha) , 59.PE (pow. ok.1,29ha), 60.PE (pow. ok.1,32ha), 61.PE (pow.ok.1,00ha), 62.PE (pow. ok. 1,19ha), w obszarze B: 86.PE (pow. ok. 1,33ha) , 87.PE (pow. ok. 1,30ha), 88.PE (pow. ok. 1,27ha)** 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. 15;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 określa się;

7) **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) dla części terenu 58.PE obowiązują ograniczenia, zgodnie z §15 ust. 4.

8) **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;

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** do czasu docelowego zagospodarowania ustala się rolnicze użytkowanie terenu, z zakazem sytuowania zabudowy;

10) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy do terenów **PE** oraz projektowanych na nich elektrowni z dróg dojazdowych **KDD** , wewnętrznych KDW lub poprzez drogę wewnętrzną dla potrzeb elektrowni **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 urządzeń,

11) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

14. **Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych IK – w obszarze A: 57.IK (pow. ok. 0,32ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z §4 ust. 14;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** wg ustaleń ogólnych;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** wg ustaleń ogólnych;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – wg ustaleń ogólnych,

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** – forma i parametry zabudowy lub obudowy urządzeń wg parametrów technicznych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** zakaz podziałów;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy z przyległych dróg wewn. w tym 016.KDW,

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

15. **Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych IO – w obszarze A: 56.IO (pow. ok. 4,30ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zabudowy infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki odpadami, w szczególności związanej ze składowiskiem azbestu, a także związanych z działalnością w zakresie odzysku odpadów i unieszkodliwiania (inna niż składowanie) pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz nie zwiększania oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi; przeznaczenia zgodnie z §4 ust. 13;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -**

a) teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej; wzdłuż drogi 003.KDD ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-kompozycyjnej o szer. min. 5m,

b) zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 5),

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -**

a) nakaz ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności poprzez zamykanie oddziaływania w granicach zakładu, prawidłową eksploatację, wykonanie odpowiednich zabezpieczeń środowiska i instalacji z zakresu ochrony środowiska, a także stałą kontrolę stanu środowiska z oceną zachodzących w nim zmian;

b) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności dopuszczone w obszarze planu w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, związków złowonnych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego muszą być zgodne z przepisami odrębnymi i nie powinny wykraczać poza zasięg terenów do którego inwestor posiada tytuł prawny,

c) dopuszcza się wykroczenie na tereny sąsiednie czynników wymienionych w lit. b) wyłącznie w stopniu nieszkodliwym dla ludzi i zwierząt oraz w stopniu nieuciążliwym (nie przekraczającym poziomów wynikających zobowiązujących przepisów i norm);

d) budowa instalacji związanych z przeznaczeniem terenu powinna spełniać wymogi najlepszych dostępnych technik (BAT- Best Available Techniques) zarówno na etapie doboru technologii jak i w fazie projektowania, wykonawstwa i eksploatacji, gwarantujących osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska,

e) dla nowego zainwestowania i zabudowy, w ramach którego realizowane będą instalacje zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustala się wymóg przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektów budowlanych rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

g) nakaz wykorzystania zdjętej warstwy humusu dla realizacji zieleni w obszarze planu, kształtowania i utrzymania powierzchni biologicznie czynnych;

h) ze względu na ustalone funkcje nie określa się minimalnego wymaganego standardu dot. poziomu dopuszczalnego hałasu,

i) nakaz gromadzenia odcieków w zbiornikach i poddawania ich oczyszczaniu w stopniu umożliwiającym ich włączenie do systemów kanalizacji lub oczyszczani przemysłowych związanych z sąsiednim zakładem unieszkodliwiania odpadów Nowy Dwór, nie dopuszcza się odprowadzenia ścieków do wód lub do ziemi,

j) nakaz stosowania nieprzepuszczalnych (szczelnych) nawierzchni do utwardzania wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, maszyn i urządzeń wykorzystywanych na składowisku,

k) nakaz utrzymywania i eksploatacji składowiska zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących składowisk, w szczególności nakaz zachowania wymagań sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych, a także zasad ochrony środowiska, zgodnie z zatwierdzona instrukcją eksploatacji,

l) monitoring składowiska wymagany przed rozpoczęciem, w trakcie i po zakończeniu eksploatacji, zakres monitoringu oraz szczegółowe zasady wg przepisów odrębnych;

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 –** 12 m od lasu oznaczonego jako 13.ZL, od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **gabaryty zabudowy** – maksymalna wysokość budynków 12m, wysokość innych obiektów budowlanych wg potrzeb technologicznych, jednak nie wyżej jak 30m, geometria dachów – dowolna, forma zabudowy lub obudowy urządzeń wg parametrów technicznych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – nie ustala się wskaźnika maksymalnego, wielkość budynków i budowli wg potrzeb technologicznych,

d) **intensywność zabudowy** – nie ustala się wskaźnika, intensywność zabudowy wg potrzeb technologicznych

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – nie ustala się;

7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –

a) uwzględnić w zagospodarowaniu położenie w granicach GZWP, obowiązują ustalenia §9 ust. 4 oraz przepisy odrębne,

b) ustala się nakaz opracowania planów akcji ratunkowych na wypadek awarii warstw izolacyjnych, systemu drenażu, a także wycieków paliwa,

c) ustala się nakaz ogrodzenia i oznakowania terenu oraz zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych;

d) obowiązują ograniczenia zgodnie z §15 ust. 4,

8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –**

a) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanych działek,

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych;

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów –** nie ustala się;

10) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd od 003.KDD,

b) ustala się wymóg minimum 2 miejsc na 10 zatrudnionych, dopuszcza się wyznaczenie wspólnego parkingu obsługującego cały teren, w tym inwestycje usytuowane na różnych działkach,

11) **Obsługa inżynieryjna -** wg ustaleń ogólnych §12;

16. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych KDZ W obszarze A : 001.KDZ (pow. ok. 3,58ha), w obszarze B : 021.KDZ (pow. ok. 5,34ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy Z (zbiorcza), zgodnie z §4 ust. 16;

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 skrzyżowań z drogami niższej kategorii wg uzgodnień z zarządcami dróg,

c) przebudowa skrzyżowań powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych;

d) nakaz ochrony istniejącej alei wzdłuż drogi 021.KDZ (w obszarze B - zał. graficzny nr 2);

17. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych KDL W obszarze A : 002.KDL (pow. ok. 1,51ha), W obszarze B : 022.KDL (pow. ok. 2,09ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna), zgodnie z §4 ust. 17;

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 skrzyżowań z drogami niższej kategorii wg uzgodnień z zarządcami dróg,

c) przebudowa skrzyżowań powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych;

18. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych KDD W obszarze A: 003.KDD (pow. ok. 4,68ha), 004.KDD (pow. ok. 0,48ha) w obszarze B : 023.KDD (pow. ok. 1,53ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy D (dojazdowa), dopuszczalne zasady zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 18;

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 skrzyżowań 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.

19. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych KDW W obszarze A: 005.KDW (pow. ok. 1,01ha), 006.KDW (pow. ok.0,61ha), 007.KDW (pow. ok. 0,28ha), 008.KDW (pow. ok.0,29ha), 009.KDW (pow. ok.1,11ha), 010.KDW (pow. ok. 0,33ha), 011.KDW (pow. ok. 0,26ha), 012.KDW (pow. ok. 0,32ha), 013.KDW (pow. ok. 0,48ha), 014.KDW (pow. ok. 0,67ha), 015.KDW (pow. ok. 0,20ha), 016.KDW (pow. ok. 0,70ha), 017.KDW (pow. ok. 1,53ha) W obszarze B: 024.KDW (pow. ok.0,95ha),025.KDW (pow. ok.0,41ha), 026.KDW (pow. ok. 0,19ha), 027.KDW (pow. ok. 0,38ha), 028.KDW (pow. ok. 0,35ha), 029.KDW (pow. ok. 0,16ha), 030.KDW (pow. ok. 0,70ha), 031.KDW (pow. ok. 0,20ha), 032.KDW (pow. ok. 0,34ha), 033.KDW (pow. ok. 0,23ha)** 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. 19;

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) 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 skrzyżowań z drogami publicznymi wg uzgodnień z zarządcami tych dróg.

20. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych KDWE W obszarze A: 018.KDWE (pow. ok. 0,39ha), 019.KDWE (pow. ok.0,20ha), 020.KDWE (pow. ok. 0,37ha) w obszarze B- 034.KDWE (pow. ok. 0,49ha), 035.KDWE (pow. ok. 0,51ha), 036.KDWE (pow. ok. 1,77ha)** 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. 20;

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, drogowskazy;

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 inżynieryjnego 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) w obszarze B (wskazanym na zał. graficznym nr 2) 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 inżynieryjnego 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 inżynieryjnego związanego z odprowadzeniem wód opadowych.

4. **W zakresie zasilania w energię elektryczną:**

1) w obszarze planu znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV oraz linie nN 0,4kV; sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą 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 zarządcę 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 sieci kablowe SN, sieci prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych (KDW lub KDWE) lub dróg publicznych (KDD, KDL, KDZ), bądź w terenach rolniczych (R);

5) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe przewiduje się liniami kablowymi SN do Głównego Punktu Zasilania (poza obszarem planu);

6) włączenie parku elektrowni wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego linią kablową lub napowietrzną 110kV, trasa projektowanej linii poza obszarem planu;

7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego;

8) w obszarze B w terenach rolnych uwzględnić przebieg istniejącej linii wysokich napięć 110kV wraz ze wskazaną strefą ograniczeń w zagospodarowaniu po 20m od osi linii.

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;

3) w obszarze B w zagospodarowaniu terenów rolnych przez które biegnie gazociąg wysokiego ciśnienia uwzględnić należy pas ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości po 25m od osi gazociągu ;

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 lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania, obowiązują ustalenia §6 ust. 13;

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, dla których plan dopuszcza zabudowę (w szczególności zagrodowa, mieszkaniowa, usługowa, usługowo-mieszkaniowa, produkcyjna, obsługi rolnictwa) 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 zbiorki 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;

4) zasady gospodarowania odpadami terenie **56.IO** wg ustaleń szczegółowych dla tego terenu.

9. 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 drogi powiatowe- nr 2644G Ogorzeliny-Chojnice (001KDZ) oraz nr 2645G Lichnowy-Sławęcin (021.KDZ) w klasie drogi zbiorczej, nr 2641G Lichnowy-Ogorzeliny (004.KDD i 002.KDL) w klasie drogi lokalnej oraz dojazdowej i 2638G Sławęcin-Ciechocin (022.KDL) w klasie drogi lokalnej oraz drogi gminne nr 239013G Ostrowite-Sławęcin w klasie drogi dojazdowej. Obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych, 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 dróg publicznych zbiorczych **KDZ** , lokalnych **KDL,** dróg dojazdowych **KDD** oraz dróg wewnętrznych: **KDW** w liniach rozgraniczających jak na rys. planu - według istniejących wydzieleń geodezyjnych, przy czym planuje się poszerzenie dróg **003.KDD** oraz **023.KDD** , szerokość projektowanych dróg wewnętrznych dla obsługi elektrowni wiatrowych **KDWE** – jak na rysunku planu.

4. Dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych lokalnych i dojazdowych a także 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** dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowania; terenu:

1) jako teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne, w szczególność zjazdy i skrzyżowania w promieniu skrętu 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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV ustala się ograniczenia dot. terenów nierolniczych i nie przeznaczonych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

1) strefa ograniczenia obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii lub jej przebudowy związanej ze zmianą usytuowania linii;

2) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej; Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu dla pokazano na rysunku planu.

2. Ustala się w sąsiedztwie istniejącej linii napowietrznej wysokich napięć 110kV strefę ograniczeń (pas techniczny) w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, obejmującą pas szerokości po 20m od osi linii. Wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów budowlanych w strefie ograniczeń należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej. Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu dla pokazano na rysunku planu.

3. Ustala się strefę z ograniczeniami w zagospodarowaniu wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 szerokości 25m od osi gazociągu. Trasa gazociągu pokazana została na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zasięgu strefy powinny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Górnictwa z 18 .08.1978r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 21 poz. 94) dla gazociągu w/c DN150.

4. Ustala się strefę z ograniczeniami budownictwa wysokościowego i przemysłowego – strefę ochronną kompleksu wojskowego 1245 Nieżychowice (orientacyjna granica strefy ochronnej została zaznaczona na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1):

1) W strefie tej obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, masztów telefonii komórkowych, wież, kominów, etc.

2) W granicach strefy wydanie zgody na lokalizację zabudowy zarówno stałej, jak i tymczasowej musi być uzgodnione z właściwymi organami wojskowymi, aktualnie z Dowództwem Sił Powietrznych poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku.

§ 16.

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:

a) w obszarze A oznaczonych symbolami **58.PE, 59.PE, 60.PE, 61.PE, 62.PE, 018.KDWE, 019.KDWE, 020.KDWE, 54.P, 55.P,**

b) w obszarze B oznaczonych symbolami **86.PE, 87.PE, 88.PE, 034.KDWE, 035.KDWE, 036.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

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 18.

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 i funkcji gospodarczych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębu geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin (dwa rozłączne obszary: A i B)

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/412/ 2013 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 26 kwietnia 2013 r.

OBSZAR A

Mapa sytuacyjno-wysokościowa z uzbrojeniem bez przyłączy do celów planistycznych w zakresie określonym Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U.80 poz.717)

woj. pomorskie
gmina Chojnice
obręb: Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin, Angowice, Nowy Dwór, Pawłowko, Ostrowite
obiekt: część wsi Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin, Angowice, Nowy Dwór, Pawłowko, Ostrowite
Stan ewidencji na dzień 19.12.2011r.
Poziom odniesienia "Kronsztadt"
Układ współrzędnych "1965"
Skala wydruku 1 : 2000
KERG 2222/2008

Mapa powstała metodą kompilacji:
1. Mapy zasadniczej w skali 1:5000
2. Map sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:1000
3. Wektorowej mapy ewidencyjnej

Wykonał:
GEOPEL S.C.
GEODETA UPRAWNIONY mgr inż. Grzegorz GRABOWSKI upr. 8175

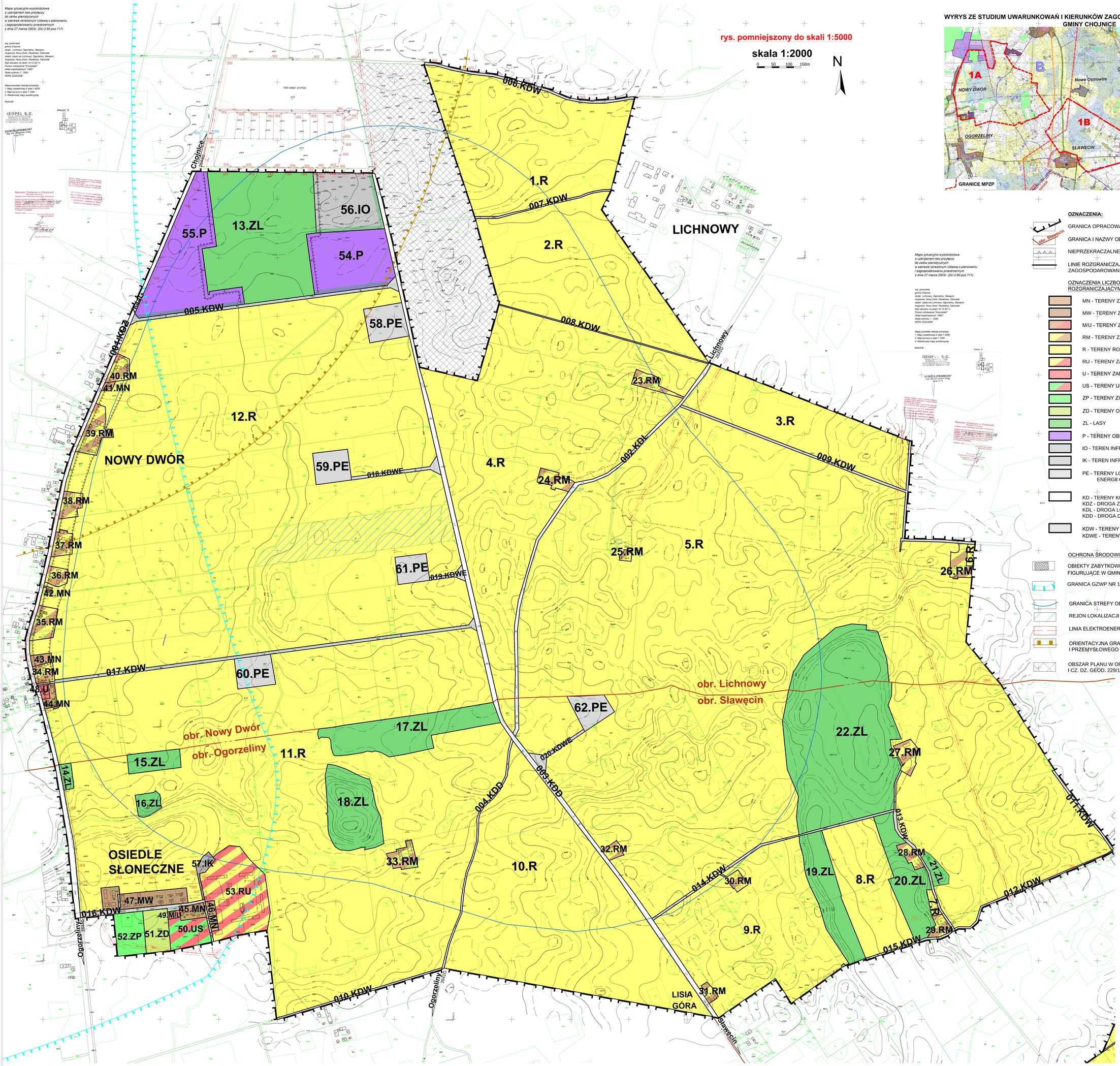
Arkusz: 3

rys. pomniejszony do skali 1:5000

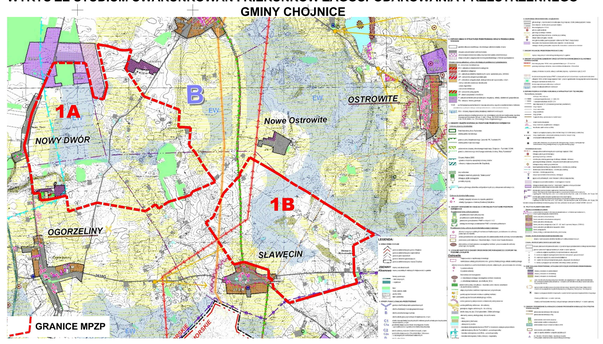
skala 1:2000

0 50 100 150m

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



Mapa sytuacyjno-wysokościowa z uzbrojeniem bez przyłączy do celów planistycznych w zakresie określonym Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U.80 poz.717)

woj. pomorskie
gmina Chojnice
obręb: Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin, Angowice, Nowy Dwór, Pawłowko, Ostrowite
obiekt: część wsi Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin, Angowice, Nowy Dwór, Pawłowko, Ostrowite
Stan ewidencji na dzień 19.12.2011r.
Poziom odniesienia "Kronsztadt"
Układ współrzędnych "1965"
Skala wydruku 1 : 2000
KERG 2222/2008

Mapa powstała metodą kompilacji:
1. Mapy zasadniczej w skali 1:5000
2. Map sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:1000
3. Wektorowej mapy ewidencyjnej

Wykonał:
GEOPEL S.C.
GEODETA UPRAWNIONY mgr inż. Grzegorz GRABOWSKI upr. 8175

Arkusz: 5

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- GRANICA I NAZWY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH (obr. Sławęcin)
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM TEREN DOT. PRZEZNACZENIA:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- M/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- RU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI ROLNICZEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL - LASY
- P - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- IO - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU GOSPODARKI ODPADAMI
- IK - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU KANALIZACJI
- PE - TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ENERGII ODNAWIALNEJ (ELEKTROWNIE WIATROWE)
- KD - TERENY KOMUNIKACJI, DROGI PUBLICZNE, W TYM:
  KDZ - DROGA ZBIORCZA
  KDL - DROGA LOKALNA
  KDD - DROGA DOJAZDOWA
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH, W TYM:
  KDWE - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH DLA POTRZEB ELEKTROWNI WIATROWYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU:

- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU, FIGURUJĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA GZWP NR 128 "OGORZELINY"
- GRANICA STREFY OBSZARU ODDZIAŁYWANIA ZESPOŁU ELEKTROWNI WIATROWYCH
- REJON LOKALIZACJI MASZTU DO POMIARU WIATRU
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA 15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ (14M)
- ORIENTACYJNA GRANICA STREFY OGRANICZEŃ BUDOWNICTWA WYSOKOŚCIOWEGO I PRZEMYSŁOWEGO
- OBSZAR PLANU W OPRACOWANIU (MPZP TERENU CZ. DZ. GEOD. NR 224/13 I CZ. DZ. GEOD. 229/1 W OBR. LICHNOWY W GM. CHOJNICE)

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE "DOM" sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34g, tel. 56 220 57
www.ppdom.pl, e-mail: ppdom@ppdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych i funkcji gospodarczych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębu geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin (dwa rozłączne obszary: A i B)

OBSZAR A

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
członek Izby Urbanistów nr ewid. U-006/2002 POSI w Gdańsku

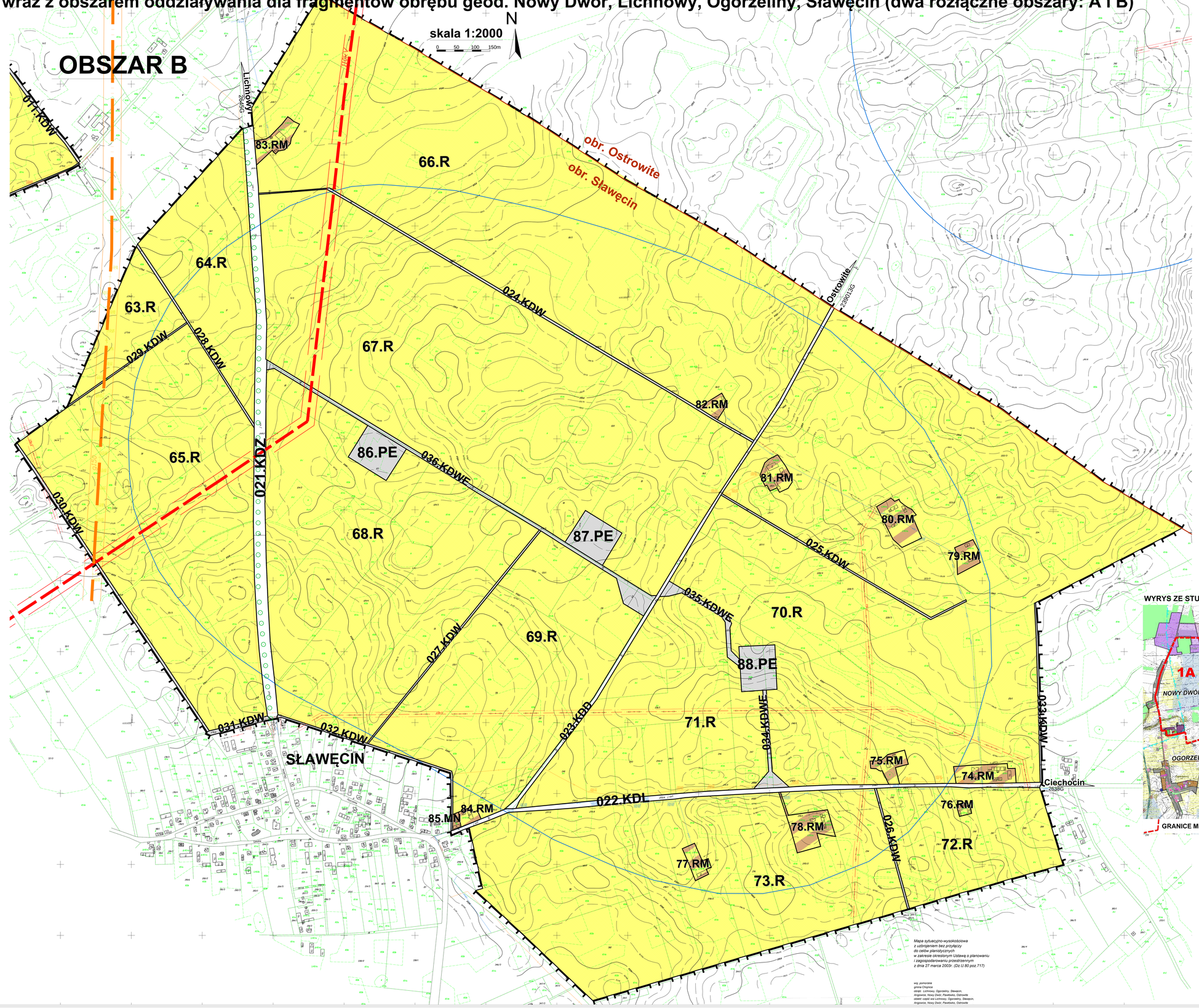
Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska

Data opracowania: kwiecień 2013

GMINA CHOJNICE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych i funkcji gospodarczych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębu geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin (dwa rozłączne obszary: A i B)

Załącznik graficzny nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/412/ 2013
Rady Gminy w Chojnicach z dn. 26 kwietnia 2013 r.



OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- obr. Sławęcin — GRANICA I NAZWY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

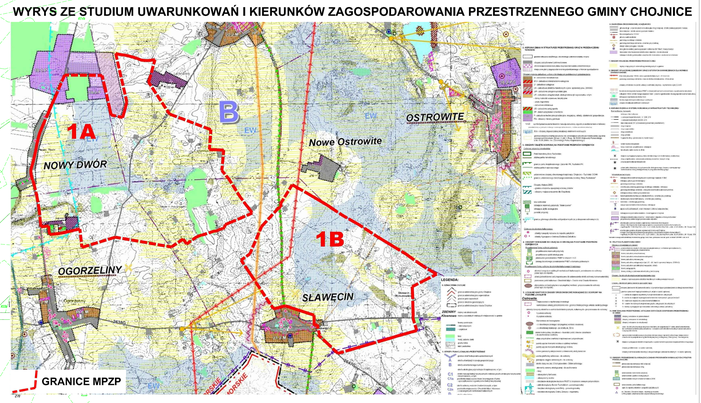
OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM TEREN DOT. PRZEZNACZENIA:

- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- PE - TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ENERGII ODNAWIALNEJ (ELEKTROWNIE WIATROWE)
- KD - TERENY KOMUNIKACJI, DROGI PUBLICZNE, W TYM:
  KDZ - DROGA ZBIORCZA
  KDL - DROGA LOKALNA
  KDD - DROGA DOJAZDOWA
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH, W TYM:
  KDWE - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH DLA POTRZEB ELEKTROWNI WIATROWYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU:

- ALEJE - DO ZACHOWANIA I OCHRONY
- GZWP NR 128 "OGORZELINY" - CAŁY OBSZAR PLANU
- GRANICA STREFY OBSZARU ODDZIAŁYWANIA ZESPOŁU ELEKTROWNI WIATROWYCH
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA 15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ (14M)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110V WRAZ Z PASEM TCHNICZNYM 20 M OD OSI
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA - 25 M OD OSI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



Mapa sytuacyjno-wysokościowa
z uzbrojeniem bez przyłączy
do celów planistycznych
w zakresie określonym Ustawą o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U.80 poz.717)

woj. pomorskie
gmina Chojnice
obręb: Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin,
Angowice, Nowy Dwór, Pawełowo, Ostrowite
obszar: część wsi Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin,
Angowice, Nowy Dwór, Pawełowo, Ostrowite

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO–REALIZACYJNE
DOM"sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34g, tel. 56 220 57
www.pprdom.pl, e-mail: pprdom@pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych i funkcji gospodarczych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębu geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin (dwa rozłączne obszary: A i B)

OBSZAR B

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
członek Izby Urbanistów nr ewid. U-096/2002 POSI w Gdańsku

Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska

Data opracowania: kwiecień 2013

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/412/2013

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 kwietnia 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 fragmentów obrębów geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin w gminie Chojnice

Rada Gminy w Chojnicach, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcinw gminie Chojnice **, r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin tj. w okresie od 20 lutego 2013r. do dnia 21 marca 2013r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, do dnia 11 kwietnia tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy Chojnice **nie wpłynęła żadna uwaga** .

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV/412/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 26 kwietnia 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 w Chojnicach u s t a l a (r o z s t r z y g a) co następuje:

W projekcie planu miejscowego nie ustala się/nie przewiduje się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 28 września 2011r. podjęła uchwałę nr XIV/143/2011 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizacje elektrowni wiatrowych wraz z obszarem ich oddziaływania dla fragmentów obrębów geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliny, Sławęcin w gminie Chojnice. Plan obejmuje dwa rozłączne obszary o pow. ogółem ok. **1261,16 ha.**

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. Plan ustala także warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów o innych funkcjach, w tym dla zabudowy zagrodowej usytuowanej w granicach planu oraz dla terenów o funkcjach techniczno-produkcyjnych w północnej części obszaru opracowania , w sąsiedztwie terenów istniejących i projektowanych (wg obowiązującego planu miejscowego) związanych z gospodarką odpadami.

W opracowaniu wzięto pod uwagę toczące się równolegle i niezależnie procedury planistyczne dla obszarów w obrębie geod. Lichnowy, Ostrowite, Sławęcin (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 obrębu Ostrowite (2 elektrownie)– zgodnie z Uchwałą intencyjną Nr XIV/142/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 września 2011r. (plan został uchwalony w marcu 2013r. skierowany do publikacji). W granicach planu przewidziano usytuowanie ośmiu elektrowni wiatrowych, które razem z elektrowniami w obrębie Ostrowite tworzyć będą jeden zespół tzw. Farmy Wiatrowej „Lichnowy".

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 2011r. 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.

Obszar planu to na ogół grunty rolne niezabudowane, w tym wysokich klas bonitacyjnych (klasy III),. Dla gruntów rolnych klas III przeznaczanych na cele nierolnicze o pow. 4,8464 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa nr GZ.tr.057-602-606/12 z dn. 4 lutego 2013 r. Obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody.

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). Prognozowany obszar oddziaływania elektrowni w części ponocnej (obszar A) obejmuje także fragmenty terenów poza granicami planu, są to tereny o zdecydowanych funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami, dla których nie ma możliwości sytuowania zabudowy chronionej akustycznie.

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 2003r. 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 2008r 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 Gdański 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 2008r 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, PPIS w Chojnicach bez uwag, RDOŚ w Gdańsku z uwagami zawierającymi głównie zalecenia odnoszące się do fazy realizacyjnej oraz przypominającymi o fakcie, iż ustalenia planu wprowadzają w konsekwencji ograniczenia w możliwościach swobodnego ustalania funkcji urbanistycznych w obszarze oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych.

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, udzialespołeczeństwa 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu w dniach: od 20 lutego 2013r. do dnia 21 marca 2013r., (ogłoszenie/obwieszczenie Wójta Gminy zamieszczono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz w lokalnej prasie) ponadto w dniu 13 marca 2013r.. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planistycznymi przedmiotowego obszaru. Do projektu planu w wyznaczonym terminie do dnia 11 kwietnia 2013r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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