

**UCHWAŁA NR XIII/62/2015
RADY GMINY WIELGIE**

z dnia 15 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym
obręb geodezyjny Zakrzewo, gmina Wielgie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. poz. 443), Uchwały Nr XXXV/289/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Zakrzewo, gmina Wielgie a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie

**RADA GMINY W WIELGIE
uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Ustalenia podstawowe**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, pkt 2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/338/2014 Rady Gminy Wielgie z dnia 17 czerwca 2014 r.

2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Zakrzewo, gmina Wielgie w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, którego całkowita powierzchnia wynosi 141,92 ha.

3. Ustalenia planu, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunku, obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu - załączniku nr 1.

4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar opracowania objęty uchwałą,
- 2) Załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 – o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Dysharmonia (zabudowa dysharmonijna)** – należy rozumieć taką architekturę zabudowy lub pojedynczego budynku, którego parametry nie są zgodne z ustalonymi planem.

2) **Linii zabudowy:**

- a) maksymalnej nieprzekraczalnej – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów, ganku, zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku itp., przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i dojazdowych – nie mniejszej niż 6,0 m,
- b) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami prawa,
- c) linia zabudowy nie dotyczy sieci, linii urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

- 3) **Modernizacja** – w zakresie pojęcia „modernizacji” mieści się remont, nadbudowa, rozbudowa, dobudowa i przebudowa istniejącego obiektu przeznaczonego do adaptacji.

- 4) **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zagospodarowanie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 5) **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu.
- 6) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 7) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
- 8) **Terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
- 9) **Prawie równoległe do osi drogi** – tzn, dla przypadku:
 - a) gdy budynek lokalizowany będzie na łuku drogi,
 - b) na wąskich działkach, których granice boczne nie są prostopadle ustawione do drogi, dla tego przypadku ściana boczna budynku musi być ustawiona równoległe do granicy działki.
- 10) **„Na kartę”** – rozumie się przez to miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie wskaźników intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów.
- 7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 8) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2, Ustalenia szczegółowe, zapisane zgodnie z podziałem terenu na funkcje, których oznaczenia odpowiadają oznaczeniom na rysunku planu.

2. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 3) Obszary podlegające procedurze scalenia i podziału terenu.

§ 4. 1. Ustala się, że główną funkcją terenu dla obszaru objętego planem są:

- 1) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym - **RM**.
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym - **MNU**.

- 3) Tereny usług handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem - **UH**.
- 4) Tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem - **UO**.
- 5) Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem - **US**.
- 6) Tereny usług bezpieczeństwa, oznaczone na rysunku planu symbolem - **UB**.
- 7) Tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem - **UKr**.
- 8) Tereny produkcji energii elektrycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem - **PE**.
- 9) Tereny rolnicze, oznaczona na rysunku planu symbolem literowym – **R**.
- 10) Lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym – **ZL**.
- 11) Tereny zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – **ZP**.
- 12) Teren przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem – **PP**.

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- 1) Tereny wyznaczone dla funkcji komunikacji drogowej, oznaczone symbolem - **KD..**, w tym drogi klasy zbiorczej KDZ, drogi klasy lokalnej KDL, drogi klasy dojazdowej KDD, drogi klasy wewnętrznej KDW, a także pieszo – jezdnej KDX,
- 2) Tereny wód powierzchniowych (rzeki, stawy, strumienie, kanały, ciekły wodne, rowy melioracyjne, oczka wodne), oznaczone na rysunku planu symbolem - **WS**,
- 3) Tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem - **Zn**,

§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Tereny zabudowy, układ drożny, układ parceli oraz zabudowa posiadająca wartości historyczne i kulturowe.
- 2) Lasy, oznaczone w planie symbolem ZL.
- 3) Osnowa ekologiczna (płaty i lokalne ciągi ekologiczne - oparte o ciekły wodne, tereny podmokłe i tereny zadrzewione - o istotnej roli wartości przyrodniczych).
- 4) Zachowane elementy parku dworskiego.
- 5) Istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) Nowa zabudowa zagrodowa, jej gabaryty, kształty dachów, linie zabudowy.
- 2) Lokalizacja elektrowni wiatrowej.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych:

- 1) 10,5 m npt dla budynków,
- 2) 15 m dla budowli rolniczych,
- 3) Dla elektrowni wiatrowej 225 m npt.,
- 4) Dla budowli infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technicznymi i przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Obszar planu nie jest objęty ochroną prawną ustanowioną przez organy wyższego rzędu.

2. Ustala się ochronę terenu wskazanego na rysunku planu wyróżnionego jako: Osnowy ekologiczne (płaty i ciągi ekologiczne oparte o tereny podmokłe i zadrzewienia o istotnej roli wartości przyrodniczych oraz o ciekły wodne).

3. Na terenie oznaczonym symbolem 24.Zn znajduje się pomnik przyrody, zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje ochrona istniejących terenów leśnych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz terenów zieleni naturalnej oznaczonych Zn, w tym terenów podmokłych wyróżnionych na rysunku planu.

5. Ponadto obowiązuje:

- 1) Zakaz regulacji stosunków wodnych.
- 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
- 3) Zakaz budowy obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 12,0 m od ściany lasu.
- 4) Zakaz naruszenia rzeźby terenu i jego naturalnego ukształtowania w trakcie robót budowlanych.
- 5) Zakaz wycinki drzew i zakrzewień z dopuszczeniem wyjątków zawartych w przepisach odrębnych.

6. W stosunku do budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1.PE ustala się:

- 1) W celu minimalizacji wpływu inwestycji na otoczenie należy dostosować moc akustyczną pracy elektrowni w godzinach nocnych, celem spełnienia wymogów przepisów odrębnych w odniesieniu do budynków mieszkalnych w ramach ustalonych funkcji.
- 2) Przy wdrażaniu ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenach oznaczonych symbolem R2 ustala się zakaz sadzenia nowych drzew (w tym także wzdłuż dróg technologicznych) oraz tworzenia nowych zbiorników wodnych w otoczeniu (w odległości do 200 m) od terenów przeznaczonych pod lokalizację produkcji energii elektrycznej.

8. Obowiązuje dostosowanie nominalnej mocy elektrowni do ograniczenia uciążliwości i zagrożenia (związanego jej z pracą jak: hałas w porze nocnej, infradźwięki oraz spadaniem bryłek lodu) na tereny sąsiednie.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem ochronie konserwatorskiej podlega:

- 1) Teren parku dworskiego w części pozostałego - wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) ze wskazaniem wpisania go do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 2) Figura NMP zlokalizowana przy drodze Wielgie – Teodorowo – obiekt wskazany do wpisania do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 3) Układ drożny wsi, który stanowi droga powiatowa z Bętlewa przez Zakrzewo do wsi Wielgie oraz droga gminna do wsi Kamienne Brody.

2. Ochrona obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków Wojewódzkiej i Gminnej zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustawa prawo budowlane). Wszystkie wymienione wyżej obiekty zostały wyróżnione na rysunku planu.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej jak pokazano na rysunku planu. Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje teren po zabudowie dworskiej wraz z pozostałością parku dworskiego, zwartą, historyczną zabudowę wsi wraz z jej układem drożnym. W strefie obowiązuje:

- 1) Zachowanie pozostałości parku, który stanowi dla wsi enklawę zieleni ogólnie dostępnej.
- 2) Zachowanie układu historycznego wsi.
- 3) Dla nowych i modernizowanych budynków w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje zachowanie istniejących budynków, przy ich modernizacji wskazane jest uwzględnienie historycznych kompozycji brył budynków oraz restauracji i rekonstrukcji obiektów historycznych, przebudowę lub likwidację budynków dysharmonijnych.
 - a) budynki o podstawie prostokąta w proporcji maks. 1 / 2 (z dopuszczeniem cofnięć nie większych niż 1/3 budynku) z tym, że dłuższy bok ustawiony równoległe lub prawie równoległe do osi drogi.
 - b) pokrycie dachem dwuspadowym z kalenicą ustawioną równoległe do drogi lub dachem kopertowym.

§ 8. Na obszarze objętym planem w miejscowości Zakrzewo znajdują się dwa stanowiska archeologiczne: nr 30 na obszarze AZP nr 46-50 – nr 2 oraz nr 32 na obszarze AZP nr 46-50 – nr 4. Ustala się strefę ochrony archeologicznej jak pokazano na rysunku planu. W strefie, o której mowa obowiązuje zgłaszanie wszystkich prac budowlanych ziemnych do właściwego konserwatora zabytków oraz prowadzenie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze planu wyznacza się teren przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.PP dla której obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 2, §16.

2. Dopuszcza się umieszczenie jednej reklamy o powierzchni do 4,0 m² na posesji, w sąsiedztwie dróg publicznych, wolnostojącej, na ogrodzeniach lub budynkach informujących o prowadzonej działalności.

§ 10. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zakaz budowy budynków wyższych niż 10,5 m oraz obiektów budowlanych wyższych niż 15,0 m npt. z wyjątkiem elektrowni wiatrowej, masztów radiowych, masztów pomiarowych I wież telefonii komórkowej.

2. Oddziaływanie produkcji rolniczej, usługowej na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniowo – usługową nie może przekraczać obowiązujących norm w przepisach odrębnych.

3. Wyznacza się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowej na środowisko, poza którą poziom hałasu, mierzony w budynkach mieszkalnych funkcji zagrodowej i mieszkalno – usługowej, wynikający z pracy elektrowni wiatrowej, nie może przekroczyć dopuszczalnych norm.

§ 11. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg publicznych, w których wyróżnia się:

1) Publiczną drogę powiatową nr DP 2729C oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ.

2) Publiczne drogi gminne, w tym:

a) drogi nr DG 170805C i DG 170801C oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL,

b) droga nr DG oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD.

3) Drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

4) Drogi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.

2. Ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej i zagrodowej oraz tej podlegającej modernizacji obowiązuje na terenie własnej działki zabezpieczenie minimalnej ilości miejsc postojowych:

1) Dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej – dwa miejsca na działce, nie licząc miejsca w garażu. W ramach miejsc postojowych należy zrealizować miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 1 miejsce.,

2) Dla zabudowy usługowej:

a) usług handlu - jedno miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,

b) usług kultury – min. 10 miejsc postojowych,

c) usług bezpieczeństwa wg przepisów odrębnych,

d) W ramach miejsc postojowych należy zrealizować miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 1 miejsce.

3) Dla zabudowy zagrodowej min. jedno miejsce na samochód osobowy nie licząc miejsca w garażu na każde gospodarstwo domowe oraz miejsca postojowe na maszyny rolnicze. Miejsca „na kartę” wg potrzeb.

4) Dla elektrowni wiatrowych miejsc postojowych nie ustala się

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych.

4. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

§ 12. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Dotyczy to budowli, urządzeń technicznych i sieci:

- 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
- 2) Wodociągowej.
- 3) Kanalizacji sanitarnej.
- 4) Telekomunikacji, światłowodów.

§ 13. Dla wszelkich obiektów budowlanych o wysokości 50,00 m npt. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe.**

§ 14. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - RM, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM 16.RM, 17.RM** przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powierzchnia: 9.72 *ha*

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) Obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu.
- 2) Pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** Ustala się (dla nowo wydzielanych działek) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 45%.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** Tereny oznaczone symbolem 5.RM, 6.RM, 9.RM i 10.RM znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Zakrzewo. Obowiązują ustalenia §7, ust.3.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Obowiązują ustalenia §9 ust.2.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Adaptuje się budynki istniejące, dopuszcza się ich przebudowę nadbudowę, dobudowę, rozbudowę oraz zmianę użytkowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
- 2) W ramach zabudowy ustala się na działce: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, Adaptuje się istniejące budynki, dopuszcza się ich rozbiórkę budynków dysharmonijnych, dopuszcza się budowę nowych budynków dla wybranych funkcji, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura.
- 3) Dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - a) wysokość maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m max. 0,9 m n.p.t.,
 - c) wysokość do okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu terenu; wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 9,5 m n.p.t.,
 - d) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica główna dachu ustawiona równoległe lub prawie równoległe do ulicy, dopuszcza się w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
 - e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego, pokrycie wystawek pokryciem identycznym jak na dachu głównym,
 - f) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażem.
- 4) Dla budynków gospodarczych obowiązuje:
 - a) wysokość do okapu maks. 6,5 m licząc od poziomu terenu; wysokość do kalenicy dachu - maks. 10,5 m n.p.t.,
 - b) ilości kondygnacji nadziemnych nie ustala się, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

- c) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m n.p.t.,
 - d) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica dachu równoległe do boku dłuższego budynku, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
 - e) pokrycie dachu – identyczne lub podobne w kolorze, jak na dachu budynku mieszkalnego.
- 5) Dopuszcza się budowę budowli o maks. wysokości 15,0 m.
- 6) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 45%.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03 - 0,5.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką.
- 2) Na terenie własnej działki miejsca postojowe, obowiązują ustalenia §11, ust. 2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej:
 - a) powierzchnia min. 3000 m²,
 - b) szerokość frontu min. 20,0 m z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla: powiększenia działki sąsiedniej, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi).
- 2) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych - do wysokości 1,5 m p.p.t.;
- 3) Wyklucza się stosowania ogrodzeń z typowych przęseł betonowych.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowice i szczelna płyta na nawóz.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - MNU, w tym: 1.MNU, 2.MNU, 3MNU, 4.MNU, 5.MNU przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną łączoną z usługami, w tym: handel, gastronomia, biura, drobne rzemiosło i inne analogiczne. Powierzchnia: **0.81 ha**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) Obowiązują linie zabudowy pokazane na rysunku planu.
- 2) Pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%, w tym min. 20% zieleni wysokiej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Teren oznaczony symbolem 1.MNU, 2.MNU, 3MNU i 4.MNU objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §7, ust.3, pkt 3.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) W ramach zabudowy ustala się: budynek mieszkalny, budynek usługowy, budynek gospodarczy, garaż, bądź budynek mieszkalny połączony z budynkiem usługowym lub/i garażem, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki, mała architektura.

2) Dla budynków mieszkalnych obowiązuje:

a) wysokość maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m n.p.t. max. 0,9 m n.p.t.,

c) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 9,5 m n.p.t.,

d) wysokość okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu trenu,

e) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica główna dachu ustawiona równolegle do ulicy, w dachu lukarny, okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego, pokrycie wystawek pokryciem identycznym jak na dachu głównym.

3) Dla budynków usługowych obowiązuje:

a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m n.p.t. max. 0,6 m n.p.t.,

c) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 7,5 m n.p.t.,

d) wysokość okapu maks. 4,7 m licząc od poziomu trenu,

e) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, kalenica główna dachu ustawiona równolegle lub prostopadle do ulicy, w dachu okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonej kolorystyce jak na budynku mieszkalnym.

4) Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje:

a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

b) poziom posadzki parteru (+/- 0.00) min. 0,3 m n.p.t.,

c) wysokość do najwyższej kalenicy dachu - maks. 7,5 m n.p.t.,

d) wysokość okapu maks. 4,5 m licząc od poziomu trenu,

e) dach o nachyleniu 20° do 45°, wielospadowy, ustawienia kalenicy dachu nie ustala się, w dachu okna połaciowe lub/i wystawki dla doświetlenia poddasza z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonej kolorystyce jak na budynku głównym.

5) Powierzchnia zabudowy w obrębie działki - max. 40%.

6) Stosunek zabudowy mieszkaniowej do zabudowy usługowej do 50 %.

7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 - 0,6.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga granicząca z przedmiotową działką.
- 2) Na terenie własnej działki miejsca postojowe, obowiązują ustalenia §11, ust. 2, lit. a.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod poszerzenie drogi publicznej, wydzielenie drogi wewnętrznej, wydzielenie terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Wyklucza się rodzaje usług mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia (zgodnie z przepisami odrębnymi) oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do wysokości 1,5 m p.p.t..
- 3) Wyklucza się stosowania ogrodzeń z przęseł betonowych.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się czasowo budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowe zbiorników na nieczystości.
- 4) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.
- 5) Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.PP przeznaczony pod przestrzeń publiczną. Plac spotkań mieszkańców. Powierzchnia: **0.0813ha**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego : Zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%, w tym zieleni wysokiej 20%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Teren znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia §7, ust.2.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Urządzenie terenu w formie placu.
- 2) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) W ramach zabudowy placu obowiązuje:
 - a) wykonanie nawierzchni utwardzonej,
 - b) utworzenie zieleni niskiej i nasadzeń,
 - c) wskazana lokalizacja tablicy informacyjnej lub słupa zadaszonego,
 - d) wskazane wyposażenie w małą architekturę identyfikującą miejsce, ustawienie ławek parkowych i koszy na śmieci,

2) Oświetlenie terenu.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

1) Bezpośredni dostęp z sąsiadującymi drogami publicznymi.

2) Parkingi – dopuszcza się lokalizację parkingu na 10 miejsc postojowych na samochody osobowe. W ramach miejsc postojowych należy zrealizować miejsca postojowe „na kartę” zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 2 miejsca.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz umieszczania reklam.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z solarów.

2) Wody opadowe – do gruntu.

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.UKr przeznaczony pod obiekt kultu religijnego – kapliczka NMP wydzielona w miejscu publicznym. Powierzchnia: 0.0071ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego : Zachowanie istniejącego obiektu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Utrzymanie zieleni w stanie zadbanym.

2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Obiekt ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, wnioskowany do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków. Obowiązują ustalenia §7, ust.2.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Utrzymanie obiektu kapliczki i ogrodzenia w dobrym stanie technicznym.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Zakaz nowej zabudowy.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

1) Bezpośredni dostęp z sąsiadujących z terenem dróg publicznych.

2) Parkingi – nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz umieszczania reklam.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2) Wody opadowe – do gruntu.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.UO przeznaczony pod zabudowę usługową świadczącą usługi dla ludności w zakresie kultury i oświaty, w tym dom kultury, przedszkole, i inne podobne. Powierzchnia: 0.13 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego : Odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 7, ust.2.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

4. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, wskazana jej modernizacja.
- 2) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:
 - a) budynek dla funkcji głównej, dopuszcza się budowę budynku gospodarczego,
 - b) podjazdy, chodniki, parking, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia budynku w media,
 - c) mała architektura taka jak: pergole, altanki, ławeczki itp.,
- 3) Dla projektowanej i modernizowanej zabudowy obowiązuje:
 - a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy dachu max. do 10,5 m npt.,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych maks. dwie, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) poziom parteru budynku – jak w stanie istniejącym,
 - d) dach wysoki dwuspadowy o nachyleniu 20° do 45°, w dachu wystawki lub/i okna dachowe, dopuszcza się dach płaski,
 - e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze odcieni czerwieni, brązowym lub grafitowym, identyczne na całym budynku; dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się.
- 4) Wysokości ogrodzeń nie ustala się.
- 5) Dopuszcza się na budynku lub ogrodzeniu tabliczkę z nazwą świadczonej usługi.
- 6) Łączna powierzchnia zabudowy do 40 % ogólnej powierzchni działki.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 - 0,6.

5. **Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z publicznej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez teren oznaczonym symbolem PP.
- 2) Miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem PP.

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod poszerzenie drogi publicznej, wydzielenie drogi wewnętrznej, wydzielenie terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.

7. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

8. **Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Wody opadowe z dachów i chodników zagospodarować we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi; wody opadowe z placów utwardzonych, parkingów, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ogrzewanie budynków własne.

§ 19. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.UB przeznaczony pod zabudowę związaną z usługą publiczną bezpieczeństwa (w tym przypadku straż pożarna). Powierzchnia: 0.070 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego : Obowiązują linie zabudowy od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 7, ust.2.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Obowiązują ustalenia §9.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, wskazana jej modernizacja.
- 2) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:
 - a) zabudowa w postaci budynku usługowego,
 - b) podjazdy, chodniki, parking, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia budynku w media,
 - c) mała architektura taka jak: pergole, altanka, ławeczki itp.,
- 3) Dla projektowanej zabudowy obowiązują:
 - a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy dachu max. do 7,5 m npt.,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych maks. jedna, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) poziom parteru budynku – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dach wysoki dwuspadowy o nachyleniu 20° do 45°, w dachu wystawki lub/i okna dachowe, dopuszcza się dach płaski,
 - e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze odcieni czerwieni, brązowym lub grafitowym, identyczne na całym budynku; dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się.
- 4) Łączna powierzchnia zabudowy do 20 % ogólnej powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 - 0,4.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z publicznej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL.
- 2) Na terenie działki wyznaczyć miejsca postojowe zgodnie z §11, ust. 2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Wody opadowe z dachów i chodników zagospodarować we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi; wody opadowe z placów utwardzonych, parkingów, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ogrzewanie budynków własne.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – 1.UH przeznaczony pod zabudowę usługową, w tym handel, gastronomia. Powierzchnia: 0.08 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) Obowiązują linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 2) Pozostałe odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 10%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 7, ust.2.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Obowiązują ustalenia §9.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, wskazana jej modernizacja.
- 2) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:
 - a) zabudowa w postaci budynku usługowego,
 - b) podjazdy, chodniki, parking, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia budynku w media,
 - c) mała architektura taka jak: pergole, altanka, ławeczki itp..
- 3) Dla projektowanej zabudowy obowiązują:
 - a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy dachu max. do 7,5 m npt.,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych maks. jedna, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) poziom parteru budynku min.0,3 do 0,6 m npt.,
 - d) dach wysoki dwuspadowy o nachyleniu 20° do 45°, w dachu wystawki lub/i okna dachowe, dopuszcza się dach płaski,
 - e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze odcieni czerwieni, brązowym lub grafitowym, identyczne na całym budynku; dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się.
- 4) Dopuszcza się realizację ogrodzeń lub żywopłotów, wygradzających teren, o wysokości nie wyższej niż 0,6 m npt.
- 5) Dopuszcza się umieszczenie reklam na budynku lub terenie. Powierzchnia reklamy nie może przekraczać 6,0 m².
- 6) Łączna powierzchnia zabudowy do 30 % ogólnej powierzchni działki.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,03 - 0,3.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z publicznej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL.
- 2) Na terenie działki wyznaczyć miejsca postojowe zgodnie z §11, ust. 2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod poszerzenie drogi publicznej, wydzielenie drogi wewnętrznej, wydzielenie terenu pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków lub podobne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Wyklucza się rodzaje usług mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia (zgodnie z przepisami odrębnymi) oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Wody opadowe z dachów i chodników zagospodarować we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi; wody opadowe z placów utwardzonych, parkingów, podjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ogrzewanie budynków własne.

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - 1.US przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji; Boisko . Powierzchnia: 0.31 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego : Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Przestrzeń publiczna ogólnie dostępna, przeznaczona do spotkań młodzieży i mieszkańców.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) W ramach zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zespół boisk sportowych, budynek (magazyn, szatnia, toalety), podjazdy, chodniki, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń w postaci trawników, zieleni wysokiej i niskiej, wskazane posadzenie podwójnego szpaleru drzew (w tym 50% zimozielonych) wokół całego terenu boiska,
 - c) mała architektura.
- 2) Dla budynku socjalnego obowiązuje:
 - a) budynek parterowy, rzut budynku prostokątny ustawiony równoległe do drogi ścianą o dłuższym boku, wejście do budynku centralne, dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie przed linię ściany 1,30m,
 - b) regularny podział stolarki okiennej po obu stronach wejścia,
 - c) poziom parteru min. 0,30 m npt.,
 - d) maksymalna wysokość do do okapu 4,7 m npt.,
 - e) dach dwuspadowy o nachyleniu 30 - 45°, dopuszcza się jego kombinacje,
 - f) pokrycie dachówką, lub materiałem dachówkopodobnym matowym w kolorze dachówki,
 - g) ściany zewnętrzne cegła licówka, tynk szlachetny, drewno.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga publiczna granicząca z przedmiotową działką.
- 2) Na terenie własnej działki miejsca postojowe, obowiązują ustalenia §11, ust. 2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Wysokości ogrodzenia nie ustala się.
- 2) Wyklucza się stosowania ogrodzenia z typowych przęseł betonowych.

10. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się czasowo budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowy zbiornik na nieczystości.
- 4) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – PE przeznaczony pod tereny produkcji energii elektrycznej (lokalizacja farm wiatrowych). Powierzchnia: **0.16 ha**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) Kolorystyka jasna, dopuszcza się przy podstawie kolorystykę zieloną zbliżoną do zieleni naturalnej przechodzącą w odcień szarości aż do koloru bardzo jasnego na szczycie budowli.
- 2) Oznaczenia elektrowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla ustalonego planem przeznaczenia.
- 2) Ustala się wymóg zastosowania urządzeń i rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość elektrowni wiatrowej max. do 390 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 3) Obowiązują opracowania na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zakaz umieszczania reklam poza logo producenta i nazwy właściciela obiektu.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Ustala się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej o mocy max. 3,6 MW na terenie oznaczonym planem oraz podjazdy, linie, urządzenia i budowle infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej.
- 2) Dla elektrowni wiatrowej ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budowli od podstawy do osi wirnika max. 160 m npt, całkowita wysokość łącznie z urządzeniami (łopatami) do 225 m npt.,
 - b) wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych na stalowych konstrukcjach kratownicowych,
 - c) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu, dla wyznaczonych w planie funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje zastosowanie turbiny o regularnym poziomie hałasu,
 - e) wymagane nocne i dzienne, stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:

- 1) Obsługa terenu - drogami wewnętrznymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDW, odchodzącymi od dróg publicznych.
- 2) Nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Z uwagi na wysokość budowl obowiązuje § 13.
- 2) Do czasu zabudowy zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się obecne użytkowanie terenu.

10. Zasady obsługi inżynierskiej dla potrzeb elektrowni wiatrowych:

- 1) Sieć elektroenergetyczna kablowa oraz urządzenia techniczne, służące do produkcji energii elektrycznej i jej przesyłu.
- 2) Sieć telekomunikacyjna i światłowodowa.

§ 23. 1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem - R, w tym: 1.R1, 2.R1, 3.R1, 4.R1, 5.R1, 7.R1, 8.R1, 9.R1, 10.R1, 11.R1, 12.R1 oraz 1.R2, 2.R2, 3.R2, 4.R2, 5.R2, 6.R2, 7.R2, 8.R2 teren rolniczy. Powierzchnia: 118.42 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: Zgodnie z przepisami prawa.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95 %.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Na terenie oznaczonym symbolem 1.R2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 30 na obszarze AZP nr 46-50 – nr 2 w m. Zakrzewo oraz na terenie oznaczonym symbolem 2.R1 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 32 na obszarze AZP nr 46-50 – nr 4 w m. Zakrzewo. Obowiązują tu ustalenia zawarte w §8.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Dopuszcza się umieszczenie reklam wolnostojących o powierzchni maks. 4,0 m² w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem R1 dopuszcza się budowę siedlisk rolniczych, budynków inwentarskich i magazynowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci, urządzenia i budowle dotyczące infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem R2 obowiązuje zakaz budowy siedlisk rolniczych i budynków mieszkalnych, dopuszcza się budowę budynków i budowli służących przechowywaniu płodów rolnych oraz sieci, urządzenia i budowle dotyczące infrastruktury technicznej, adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację.
- 3) Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych.
- 5) Ustala się wskaźniki i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego – maks, do gzymsu lub okapu - 4,7 m npt., do kalenicy dachu - 9,5 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wyjątkiem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego.
 - b) wysokość budynku inwentarskiego lub magazynowego – maks, do gzymsu - 6,5 m npt., do kalenicy dachu - 10,5 m npt., budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dach wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wyjątkiem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego; dla budynku szerokości powyżej 10,0 m rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się.
 - c) wysokość budowli maks. 15,0 m npt.

7. Dostępność komunikacyjna: Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi granicząca z przedmiotową działką.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału terenu.

- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki pod zabudowę na terenie R1, o której mowa w ust. 6 o powierzchni min. 3000 m² i szerokości frontu działki min. 20 m z dostępem do drogi publicznej.
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli będzie to niezbędne dla przeznaczenia terenu pod powiększenie istniejącej sąsiedniej działki, wyznaczenia drogi wewnętrznej, wyznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną np. GPZ, trafostację, przepompownie ścieków lub podobne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Na terenach oznaczonych symbolami R2 obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i inwentarskich.

10. Zasady obsługi inżynierskiej dla projektowanej zabudowy:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę urządzeń indywidualnych lub grupowych wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości.
- 4) Ustala się, że w każdym gospodarstwie przy hodowli drobiu i hodowli inwentarskiej obowiązuje szczelny zbiornik na gnojowice i szczelna płyta na nawóz.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych we własnym zakresie.

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZP – w tym 1.ZL – zieleń parkowa. Powierzchnia 0.32 ha

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona przed zniszczeniem i degradacją zachowanego układu parku.
- 2) Ochrona istniejących nasadzeń drzew i krzewów.
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) Pozostałości byłego parku dworskiego wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, wnioskowany do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 2) Teren objęty ścisłą opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Wszelkie prace na terenie parku prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Teren udostępniony dla celów wypoczynku i rekreacji.
- 2) Wskazane zagospodarowanie zgodnie z funkcją główną,

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Wskazane zagospodarowanie parku zgodnie z jego przeznaczeniem, a mianowicie:
 - a) wyznaczyć alejki,
 - b) ustawić ławki parkowe,
 - c) ustawić kosze na śmieci.
- 2) Zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej.

7. Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe: nie ustala się, budowy parkingów.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz umieszczania reklam.

10. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

§ 25. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL** – w tym 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, - teren lasów. Powierzchnia 1.55 ha

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** Obowiązuje gospodarowanie oparte o przepisy odrębne dot. gospodarki leśnej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) Ochrona pomnika przyrody, przed zniszczeniem, znajdującego się na terenie oznaczonym 4.ZL.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95%.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Nie dotyczy.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

6. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:** Zakaz wszelkiej zabudowy.

7. **Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:** Nie ustala się, budowy parkingów.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Nie dotyczy.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz wszelkiej zabudowy oraz umieszczania reklam.

10. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

§ 26. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – Zn** – w tym: 1.Zn, 2.Zn, 3.Zn, 4.Zn, 5.Zn, 6.Zn, 7.Zn, 8.Zn, 9.Zn, 10.Zn, 11.Zn, 12.Zn, 13.Zn, 14.Zn, 15.Zn, 16.Zn, 17.Zn, 18.Zn, 19.Zn, 20.Zn, 21.Zn, 22.Zn, 23.Zn, 24.Zn, 25.Zn teren zieleni naturalnej. Powierzchnia 4.76 ha

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** Tereny zieleni naturalnej, które wraz z terenami podmokłymi tworzą płat ekologiczny- zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) Ustala się ochronę powierzchni płata ekologicznego ze względu na zanieczyszczenie chemicznymi oraz zaśmiecenie.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 98%.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:** Nie dotyczy.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Zakaz lokalizacji reklam.

6. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:** Zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie sieci infrastruktury technicznej.

7. **Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe:** Nie dotyczy, zakaz budowy parkingów.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z odrębnymi przepisami.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz zabudowy oraz umieszczania reklam.

10. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Nie dotyczy.

§ 27. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – WS**, w tym: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS oraz 8.WS przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

1) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** Powierzchnia biologicznie czynna 100% w stosunku do powierzchni terenu.

2) Ochrona przed zanieczyszczeniami i zarastaniem.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

5. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :**

1) Wody powierzchniowe, w tym:

a) 3.WS, 4.WS, 5.WS - stawy na terenie parku podworskiego,

b) pozostałe tereny to rowy melioracyjne i ciek, które wraz z terenami podmokłymi i roślinnością brzegową tworzą lokalny ciąg ekologiczny.

2) Obowiązuje utrzymanie wód powierzchniowych oraz ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem.

3) Obowiązuje pod drogami wykonanie przepustu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 28. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji oparty na:

1) Drodze publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ znajdującej się w zarządzie dróg powiatowych.

2) Drodze publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL znajdującej się w zasobach dróg gminnych.

3) Drogach publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDD znajdujących się w zasobach dróg gminnych.

4) Drogach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (KDW).

5) Drogach pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX.

2. Funkcje dróg określone w tekście planu odpowiadają przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu.

1) **KDZ droga klasy zbiorczej.** Dla dróg klasy zbiorczej obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego optymalna 12 – 15 m,

b) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, dwukierunkowa,

c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zależności od ilości i rodzaju ruchu,

d) w pasie w linii rozgraniczającej wydzielony bezpieczny pas dla ścieżki rowerowej lub/i chodnika dla pieszych,

e) na terenie zwartej zabudowy droga oświetlona.

2) **KDL droga klasy lokalnej.** Dla dróg lokalnych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego optymalna 12 – 15 m,

b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,

c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3) **KDD droga klasy dojazdowej.** Dla dróg dojazdowych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego optymalna 10 – 12 m,

b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,

c) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

4) **KDW drogi wewnętrzne,** stanowiące dojazd do poszczególnych działek rolnych i zabudowy. Dla dróg wewnętrznych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0m, szerokość jezdni – min. 3,5 m z mijanką (wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych dojazdowych jednojezdniowych),

b) drogi wewnętrzne muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia oraz do warunków gruntowych występujących na tym terenie.

4) **KDX drogi pieszo - jezdne**, przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego do terenów zabudowanych; do nich należą ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych i umożliwienie dostępu z działek do dróg publicznych. Dla dróg pieszo – jezdnych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego min.3,5 m, optymalna 6,0 m.,

b) dopuszcza się jezdnię dla ruchu kołowego łączoną z ruchem pieszym,

3. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych lub większych szerokości dróg w liniach rozgraniczających niż podano wyżej.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi budowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury celu publicznego.

5. Dopuszcza się budowę dróg technologicznych związanych z budową inwestycji (a po jej realizacji ich rozebranie).

6. Dopuszcza się poszerzenie dróg na łukach a także powiększenie trójkąta widoczności, jeżeli wynika to z przenoszonych gabarytów.

§ 29. Infrastruktura techniczna.

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia i budowle z nimi związane.

1) Sieci infrastruktury technicznej znajdować się mogą terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Infrastruktura techniczna dotyczy elektroenergetyki, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji i indywidualnej sieci ciepłowniczej.

2. Elektroenergetyka.

1) Zaopatrzenie w energię obszaru planu odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się oświetlenie drogi lub placu z urządzeń energii odnawialnej takich jak baterie słoneczne.

2) Ustala się budowę sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia napowietrznych lub kablowych.

3) Ustala się budowę budowli i urządzeń, w tym GPZ i trafostacji służących przetwarzaniu i rozprowadzeniu energii elektrycznej, budowle i urządzenia mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem:

a) terenów pozostałości parku podworskiego objętego ścisłą ochroną konserwatora zabytków wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,

b) terenów leśnych.

4) Obowiązuje strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 15 kV po 6,5 m w obie strony od osi linii.

3. Zaopatrzenie w wodę.

1) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej istniejącej na obszarze w granicach opracowania planu.

2) Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze projektowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw - pożarowego.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) Odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń dopuszczonych prawem.

2) Na terenie zabudowy zagrodowej przy hodowli drobiu i inwentarza konieczne szczelne płyty na nawóz i zbiorniki na gnojowice.

5. **Kanalizacja deszczowa.** Wody opadowe zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Telekomunikacja.**

- 1) Telekomunikacyjna obsługa poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne, budowle oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe, a także systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe.
- 2) Ustala się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych budowy sieci, o których wyżej na obszarze objętym planem.

7. **Wieże telefonii komórkowej.** Dopuszcza się realizację nowych masztów radiowych i telefonii komórkowej, które mogą być realizowane na całym obszarze planu z wykluczeniem:

- a) terenów pozostałości parku podworskiego objętego ścisłą ochroną konserwatora zabytków wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- b) terenów leśnych,
- c) terenów wód powierzchniowych, śródlądowych.

8. **Zaopatrzenie w energię ciepłą:**

- 1) Zaopatrzenie w energię ciepłą z własnych źródeł ciepła. Wskazane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczenia środowiska.
- 2) Wskazane stosowanie baterii słonecznych w granicach terenów budowlanych na użytek własny.

9. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizacje budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkownika terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania.

§ 31. **Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Ustala się stawkę wynoszącą 30% dla wszystkich terenów, dla których ustalenia planu zwiększyły jego wartość.

§ 32. **Zgoda na wyłączenie terenów rolnych na cele nierolnicze.** – Wyłączenia dokonano poprzez plan. Zgoda na wyłączenie terenów rolnych IV kl. na cele nierolnicze o powierzchni 0.64 ha poprzez ustalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Wielgie.

Przewodnicząca Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM OBREB GEODEZYJNY ZAKRZEWO, GM. WIELGIE

SKALA 1: 1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/62/2015 Rady Gminy Wielgie z dnia 15 września 2015 r.

0 50 100 150 200 250m

PODZIAŁKA



OZNACZENIA PLANU

USTALENIA LINIOWE

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- LINIE WYZNACZAJĄCE TERENY PUBLICZNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIEM W ZABUDOWIE ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ Z WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WATROWYCH NA ŚRODOWISKO

PRZEZNACZENIE TERENU

- R1** TERENY ROLNICZE
- R2** TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- UO** TERENY USŁUG OŚWIATY
- UKr** TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
- UB** TERENY USŁUG BEZPIECZEŃSTWA
- UH** TERENY USŁUG HANDELU
- US** TERENY SPORTU I REKREACJI
- PE** TERENY PRODUKCYJNE ENERGII ELEKTRYCZNEJ
- ZL** LASY
- ZP** TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- Zn** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS** WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- PP** TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

- ZL** LASY
- ZP** TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- Zn** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS** WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- Q** POMNIK PRZYRODY
- Q** OŚCIGNA EKOLOGICZNA (PLATY EKOLOGICZNE, KORZYTAZE EKOLOGICZNE)

- ### USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY KULTURY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - ŚCISŁA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PARKU PODWORSKI - obiekt ujęty w WEG
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WSI

- ### USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY KOMUNIKACJI
- KDZ** TERENY DROG KLASY ZBIORCZEJ
 - KDL** TERENY DROG KLASY LOKALNEJ
 - KDD** TERENY DROG KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW** TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
 - KDX** TERENY DROG PIESZO-JEZDNYCH

- ### POZOSTAŁE OZNACZENIA NA RYSUNKU - INFORMACJE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZARZEM PLANU
 - TERENY POMOCNIK
 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
 - STREFA UCZUŹLIWOŚCI OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

<p>województwo pomorskie powiat pomorski gmina Wielgie obceby: Zakrzewo, Tupadły, Płonczyn Rumunki, Tupadelskie, Płonczynek</p>	<p>MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA Arkusz 1 Przeznaczona do celów planowania przestrzennego skala 1:1000</p>	<p>Waga do celów planowania przestrzennego na podstawie danych z mapy sytuacyjno-wysokościowej skala 1:10000 w skali z uwzględnieniem zmian z dnia 2015 r.</p>	<p>Opis: Opisz 101</p>	<p>Wzrost: Przewidywane Użycie Geodezyjne i Kartograficzne mgr inż. Ramon Fabiański Lipno ul. Kościuszki 12 lok 22 14-100 54 2821013 Tel. kom. 601 631 448</p>
---	--	--	------------------------	--

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM
OBRĘB GEODEZYJNY ZAKRZEWO, GMINA WIELGIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z art. 17 pkt 14

W trakcie wypracowania planu do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi. W piśmie ogólnie wniesiono zastrzeżenia dotyczące realizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy, w tym: szkodliwość oddziaływania elektrowni na tereny zabudowane, negatywnego wpływu oddziaływania infradźwięków, budowa elektrowni wiatrowych jest równoznaczna ze spadkiem wartości gruntów w jej pobliżu, zakaz nowej zabudowy w granicach objętych planem, odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

Uzasadnienie odrzucenia wniesionych w piśmie uwag:

1. Szkodliwość oddziaływania elektrowni na tereny zabudowane.

Uzasadnienie:

Plan daje możliwość realizacji elektrowni wiatrowych uwzględniając sporządzone na potrzeby lokalizacji farmy wiatrowej w Wielgie badania, w tym:

- przedrealizacyjny monitoring ornitologiczny i chiropterologiczny,
- analiza oddziaływania akustycznego,
- oddziaływania w zakresie pola i promieniowania elektromagnetycznego,
- oddziaływania w zakresie zjawisk wietlnych.

Sporządzony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy wiatrowa Wielgie, w gminie Wielgie (GSR.6220.1.17.2012.AO) potwierdza, że przedsięwzięcie nie będzie wywierało znaczącego negatywnego wpływu na środowisko. Raport został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

2. Budowa elektrowni wiatrowych jest równoznaczna ze spadkiem wartości gruntów w jej pobliżu.

Uzasadnienie:

Nowe inwestycje wpłyną na zwiększenie dochodu w gminie. W gminach, gdzie zrealizowano budowle elektrowni wiatrowych, nie odnotowuje się negatywnych skutków finansowych w odniesieniu do gruntów rolnych. Tak jest z raportu nie wynika, aby budowa elektrowni wiatrowych byłaby równoznaczna ze spadkiem wartości gruntów w jej pobliżu.

3. Zakaz nowej zabudowy w granicach objętych planem.

Uzasadnienie:

a) W trakcie procedury opracowania planu wnioski o nowe tereny budowlane zostały uwzględnione.

b) Na terenie oznaczonym symbolem R1 (poza oznaczoną na planie strefę oddziaływania elektrowni) dopuszcza się budowle siedlisk rolniczych, budynków inwentarskich i magazynowych.

c) Strefa zakazu zabudowy mieszkaniowej jest oznaczona na rysunku planu. Wynika ona z uwzględnienia norm akustycznych obowiązujących na obszarach chronionych, tj. na obszarach zabudowy mieszkaniowej z podziałem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową oraz na tereny określonych usług stanowiących Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. 2014, poz. 112). Ze względu na ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, teren wokół planowanych elektrowni wiatrowych wyznaczony jest z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach funkcji zabudowy zagrodowej.

Na terenach rolnych w strefie oddziaływania ponadnormatywnego hałasu oznaczonym symbolem R2 obowiązuje zakaz budowy siedlisk rolniczych i budynków mieszkalnych, dopuszcza się natomiast budowę budynków i budowli służących przechowalnictwu produktów rolnych oraz sieci, urządzeń i budowle dotyczące infrastruktury technicznej.

d) Pozostałe tereny zgodnie z zamierzeniami ich właścicieli są i będą wykorzystywane do produkcji rolniczej.

4. Negatywny wpływ oddziaływania infradźwięków

Uzasadnienie:

Odnosząc się do oddziaływania infradźwięków wytwarzanych przez elektrownie, obecnie nie ma badań, które by udowodniały ich szkodliwość dla zdrowia. Ze względu na brak kryteriów oceny hałasu infradźwiękowego w środowisku naturalnym, posługując się kryteriami dotyczącymi stanowisk pracy, wnioskuje się, że praca elektrowni wiatrowych nie stanowi źródła infradźwięków o poziomach mogących zagrozić zdrowiu ludzi. Hałas infradźwiękowy w środowisku otwartym, w tym od turbin wiatrowych, jest nienormowany i nie posiada zdefiniowanych wskaźników do oceny jego szkodliwości dla ludzi, niemniej jednak aby odczuć hałas infradźwiękowy w odległości 300 metrów, poziom mocy akustycznej źródła powinien wynosić co najmniej 145 dB na częstotliwości 10 Hz i więcej dla niskich częstotliwości dźwiękowych zasięgów. Tymczasem typowy zakres poziomu mocy akustycznej turbiny wiatrowej mieści się w zakresie od 100 do 110 dBA. Nie ma danych wskazujących, jakoby turbiny wiatrowe kiedykolwiek generowały poziom choćby zbliżony do wartości 140 dB. Wskazuje to na to, że poziom infradźwięków już w odległości 100 m będzie się wahał w zakresie 50-55 dB, co jest znacznie poniżej progu percepcji wynoszącego 85 dB. Zgodnie z polską normą PN ISO 7196 infradźwięki o poziomie 90 dBG i mniejszym są przez większość ludzi nie wyczuwalne.

5. Uwaga dotycząca odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

Uzasadnienie:

Paragraf 36 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym mówi o odszkodowaniu za utratę wartości nieruchomości oraz o procencie wzrostu wartości nieruchomości zbywanej. Rada gminy może ustalić wysokość opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (od 0% do 30%). Stąd zapis w planie wskazujący procent od sprzedaży gruntu, którego wartość należy przekazać do gminy. Odszkodowania za obniżenie wartości gruntu nie ustala się, gdy jego kwestię regulują szczegółowo przepisy odrębne w zakresie gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 16.11.2009 r. sygn. II SA/Gl 522/09 jakiegokolwiek inkorporowanie przepisów ustawowych do aktów prawa miejscowego uznaje się, z punktu widzenia techniki prawodawczej, za bezwzględnie niedopuszczalne.

Przewodnicząca Rady Gminy Wielgie

Halina Sztyпка

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIII/62/2015
Rady Gminy Wielgie
z dnia 15 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻYCYCH DO ZADANIŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Realizacja ustaleń planu nie wymaga inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska należą do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy Wielgie

Halina Sztyпка

Uzasadnienie

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Zakrzewo, gmina Wielgie przedstawia się do uchwalenia Radzie Gminy Wielgie w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania.

Ponadto przedstawiony projekt jest wynikiem Uchwały Nr XXXV/289/2013 Rady Gminy Wielgie z dnia 27 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze obejmującym obręb geodezyjny Zakrzewo, gmina Wielgie.

Przewodnicząca Rady Gminy
Wielgie

Halina Sztyпка