

**UCHWAŁA NR XXVI/77/2012
RADY GMINY ŁĘCZYCE**

z dnia 30 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów
geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Puzyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce**

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) 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 XI/53/2011 Rady Gminy Łęczyce z dn. 28 czerwca 2011 r. oraz Uchwałą Nr XIX/22/2012 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 marca 2012 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wniosek Wójta Gminy Łęczyce Rada Gminy Łęczyce

u c h w a ł a , c o n a s t ę p u j e :

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce” (uchwalonego Uchwałą Nr VI/8/2011 Rady Gminy Łęczyce z dn. 25 lutego 2011r) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Puzyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce, zwany dalej „**planem**”.

2. Granice obszaru opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **1390,71 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 ząglady i ich strefy ochronne] ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

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

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

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;
- 8) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - §11 niniejszej uchwały;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §12 niniejszej uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §14 niniejszej uchwały;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §15 niniejszej uchwały.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia (literowo – liczbowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów; gdzie oznaczenie cyfrowe – nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe- podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) R – tereny rolnicze,
 - b) ZL - tereny leśne,
 - c) ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody – użytki ekologiczne,
 - d) ZP – tereny zieleni urządzonej, parkowej,
 - e) ZE – tereny zieleni ekologicznej, krajobrazowej,
 - f) ZC – tereny zieleni- cmentarz,
 - g) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - h) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - i) P – tereny techniczno-produkcyjne,
 - j) PG – tereny i obszary górnicze, teren wydobywania surowców,
 - k) RU – tereny zabudowy związanej z obsługą rolnictwa,
 - l) UT – tereny zabudowy usług turystyki,
 - m) U – tereny usługowe,
 - n) US – tereny sportowo-rekreacyjne,
 - o) PE – tereny lokalizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych- elektrowni wiatrowych,
 - p) E- tereny infrastruktury technicznej, związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - q) W – tereny infrastruktury technicznej, związanej z zaopatrzeniem w wodę – ujęcie wody,
 - r) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - s) KDL - tereny komunikacji publicznej – droga lokalna,
 - t) KDD – tereny komunikacji publicznej – droga dojazdowa,
 - u) KDW – tereny komunikacji wewnętrznej,
 - v) KDX – tereny komunikacji, ciąg pieszy lub pieszo-jezdny;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) strefa ochrony ekspozycji historycznych zespołów o wartościach kulturowych (dotyczy wsi Brzeźno Lęborskie);

- 8) obiekty do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) obiekty chronione ustaleniami planu, współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi;
- 10) chroniony historyczny cmentarz poewangelicki;
- 11) projektowana trasa turystyczna pieszo-rowerowa;
- 12) strefa oddziaływania zespołu elektrowni wiatrowych, w której prognozowany poziom natężenia hałasu może przekraczać 40dB;
- 13) granica głównego zbiornika wód podziemnych;
- 14) linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższych napięć 400kV wraz z pasem ograniczeń;
- 15) linia elektroenergetyczna napowietrzna 15kV wraz z pasem ograniczeń;
- 16) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza
- 17) aleja drzew – do ochrony i zachowania,
- 18) zieleń wysoka – do ochrony i zachowania. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3. Uchwała 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, stanowiąca techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną; wysokość całkowita elektrowni – to wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu do elektrowni do końca łopaty wirnika w jej najwyższym położeniu;
- 2) farma wiatrowa - połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe, przyłączone do jednego głównego punktu odbioru, obsługiwane przez jednego operatora i stanowiące całościowy funkcjonalnie zespół techniczny wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną drogową oraz przyłączeniową, służący produkcji energii elektrycznej; infrastrukturę drogową trwałą tworzą drogi dojazdowe na teren farmy łączące elektrownie wiatrowe z drogą publiczną, drogi dojazdowe na terenie farmy prowadzące do poszczególnych elektrowni oraz place manewrowe; infrastrukturę drogową czasową tworzą tymczasowe drogi dojazdowe, place manewrowe, montażowe i place składowe likwidowane po zakończeniu robót budowlanych; infrastrukturę przyłączeniową wewnętrzną tworzą kable energetyczne podziemne i/lub napowietrzne prowadzące prąd średniego napięcia od poszczególnych generatorów elektrowni wiatrowych poprzez wieżę wiatraka i teren farmy wiatrowej do punktu zbiorczego – stacji transformatorowej -GPZ farmy bądź bezpośrednio do miejsca przyłączenia farmy do sieci elektroenergetycznej, maszty pomiarowe, a także kable światłowodowe łączące poszczególne elektrownie z centrum zarządzania i inne urządzenia techniczne służące zapewnieniu funkcjonowania farmy elektrowni wiatrowych; przebieg infrastruktury przyłączeniowej wewnętrznej określany jest w projekcie budowlanym farmy wiatrowej; infrastruktura przyłączeniowa zewnętrzna – kabel lub linia napowietrzna łącząca GPZ wewnętrzny farmy z krajowym systemem elektroenergetycznym w miejscu przyłączenia;
- 3) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrolapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp. drugorzędne elementy;
- 4) 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;

- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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.;
- 8) 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;
- 9) powierzchnia zabudowy terenu – suma powierzchni budynku/budynków oraz wiat i altan, liczona po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 10) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m²), napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej – strefa wyznaczona na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla ochrony układu ruralistycznego wsi lub wybranych obszarów, zespołów zabudowy lub/i obiektów, ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego wsi; w obrębie wyznaczonych stref plan ustala obowiązujące w nich zasady zagospodarowania i zabudowy;
- 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 2010r. 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) usługi - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 16) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi które z racji charakteru i skali nie stanowią uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, między innymi nie powodują przekroczenia normatywnych

wielkości emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, promieniowania itp. oraz nie generują nadmiernego ruchu komunikacyjnego;

- 17) zabudowa- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;
- 18) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza i inwentarska w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inwentarskie typu: obora, stajnia, szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczy - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze;
- 19) zieleń wielowarstwowa – towarzysząca zagospodarowaniu komponowana zieleń, w tym zieleń wysoka – drzewa i krzewy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 4. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** : **1.R** , **2.R** , **3.R**, **4.R**, **5.R**, **6.R**, **7.R**,**8.R**,**9.R**, **10.R**, **11.R**, **12.R**, **13.R**, **14.R**, **15.R**, **16.R**, **17.R**, **18.R**, **19.R**, **20.R**, **21.R**, **69.R**, **80.R** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, w tym tereny rolnicze 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) budynki gospodarcze służące produkcji rolniczej i magazynowaniu płodów rolnych, a także urządzenia i budowle z nimi związane, przy czym obowiązuje nakaz zachowania odległości od terenów oznaczonych PE minimum 200m,
 - c) zalesienia, zadrzewienia w terenach **1.R**, **80.R**, **69.R** ,
 - d) lokalizacja tymczasowych placów montażowych obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych i masztu pomiaru wiatru, wyłącznie na czas budowy i demontażu tych obiektów,
 - e) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej średnich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,.
 - f) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
 - g) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
 - h) lokalizacja sieci napowietrznych elektroenergetycznych krajowego systemu,
 - i) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z farmą wiatrową, w szczególność zjazdów i skrzyżowań w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych,
 - j) lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
 - k) lokalizacja tras turystycznych pieszo-rowerowych;
- 3) zakazy i ograniczenia:
 - a) zakaz zalesiania- nie dotyczy terenów 69.R i 80.R ,
 - b) w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych zakaz sytuowania zabudowy o funkcji mieszkalnej, w tym w formach zabudowy zagrodowej, a także zakaz sytuowania budowli rolniczych o wysokościach ponad 10m npt,

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** : **22.ZL, 23.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 28.ZL, 29.ZL, 30.ZL, 31.ZL, 32.ZL, 33.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 36.ZL, 37.ZL, 38.ZL, 39.ZL, 40.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, zadrzewienia,
 - b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,
 - c) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
 - d) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki leśnej, nie wymagającej trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
 - e) lokalizacja sieci elektroenergetycznych napowietrznych nie wymagających trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
 - f) lokalizacja służących prowadzeniu gospodarki leśnej dróg wewnętrznych, w tym dróg tymczasowych,
 - g) 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; zgodnych z przepisami ustawy o lasach [art. 3 pkt 2) tj. terenów związanych z gospodarką leśną, zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne],
 - h) dopuszcza się sytuowanie obiektów (budynków i budowli) na potrzeby gospodarki leśnej (np. leśnicówki)
- 3) zakazy i ograniczenia:

- 1) w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w tym budynków mieszkaniowych w formie zagrodowej związanej z gospodarką leśną,
- 2) wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZN**: **41.ZN, 42.ZN** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania: tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody- rezerwat przyrody wraz z otuliną, użytek ekologiczny, z zakazem sytuowania zabudowy.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZE**: **43.ZE** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania: teren zieleni ekologicznej, naturalnej, z zakazem sytuowania zabudowy.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZC**: **44.ZC, 45.ZC, 89.ZC, ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń cmentarzy historycznych, zabytkowych, poewangelickich, nieczynnych, dla których nie przewiduje się pochówków;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleń, niezbędne do utrzymania i ochrony relikwów cmentarza obiekty budowlane takie jak np. ogrodzenie, obiekty małej architektury, dojścia,
 - b) w terenie 89.ZC, ZP- zieleń urządzona,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową

6. Dla terenów oznaczonych symbolem **PE** : **46.PE, 47.PE, 48.PE, 49.PE, 50.PE, 51.PE, 52.PE, 53.PE, 54.PE, 55.PE** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, placów manewrowych, dróg dojazdowych do urządzeń,
- b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych,
- c) poza terenem zajęтым bezpośrednio na elektrownię, drogę dojazdową i plac manewrowy dopuszcza się użytkowanie rolne terenu.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **E: 56.E** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania: tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **P: 57.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,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, zaplecza technicznego,
- b) budynki mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące – integralnie związane z prowadzoną działalnością; dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich sytuowania,
- 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, w tym place składowe, parkingi itp. związane z funkcją podstawową,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **PG: 58.PG** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania: tereny wykorzystywane jako tereny eksploatacji złóż kruszyw wg wydanych koncesji na wydobywanie, stosownie do ustanowionych terenów i obszarów górniczych.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **RU: 59.RU, RM** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy związanej z obsługą rolnictwa; zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) dopuszcza się funkcje związane z magazynowaniem, składami, produkcją związaną z przetwórstwem rolniczym, w tym produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem biogazu,
- b) budynki mieszkalne w gospodarstwach rolnych w formie zabudowy zagrodowej, budynki gospodarcze, magazynowe, garaże,
- c) budynki produkcyjne, techniczne, magazynowe związane z obsługą rolnictwa;
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową obsługi rolnictwa, budowle rolnicze i związane z zabudową zagrodową urządzenia i instalacje,
- f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu

3) zakazy i ograniczenia:

- a) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wydzielania działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej,

- b) teren o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem **RM: 60.RM, 61.RM, 62.RM, 65.RM, 87.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 – budynki, budowle i urządzenia związane z funkcją agroturystyki prowadzonej w gospodarstwach rolnych,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
 - f) naturalna i komponowana zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne,
 - g) ścieżki piesze, rowerowe, drogi dojazdowe, mała architektura, place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne, sportowo-rekreacyjne,
 - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych;
- 3) zakazy i ograniczenia: tereny o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami szczególnymi;

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **63.U,ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, w szczególności usług oświaty i wychowania, opieki społecznej, ochrony zdrowia, usług kultury oraz 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, sportowo-rekreacyjne,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych;
- 3) zakazy i ograniczenia:
 - a) zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej (nie dotyczy mieszkania służbowego).

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **64.UT** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki – (historyczny wiatrak)
- 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 sytuowania budynków.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **85.U** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług nieuciążliwych w tym w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomi, kultury;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleni, 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: zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej (nie dotyczy mieszkania służbowego związanego integralnie z prowadzoną usługą) oraz usług stanowiących uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem **86 . US, 73.US** 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) zieleni, 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.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN,U : 66.MN,U, 67.MN,U, 68.MN,U, 71.MN,U, 72.MN,U, 74.MN,U, 75.MN,U, 76.MN,U, 77.MN,U, 78.MN,U, 79.MN,U, 81.MN,U, 82.MN,U, 83.MN,U**, ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleni, 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,
 - d) dopuszcza się istniejące obiekty i urządzenia stanowiące budowle rolnicze związane z istniejącą 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 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.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem **84.WS** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania: tereny wód powierzchniowych, rów, ciek.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem **88.W** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania: teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę- ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, wraz z niezbędnymi urządzeniami, instalacjami i sieciami oraz zielenią towarzyszącą.

19. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDL: 01.KDL, 02.KDL, 03.KDL** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna powiatowa lub gminna, klasa techniczna lokalna;
- 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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja zjazdów.

20. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD: 04.KDD, 05.KDD** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna powiatowa lub gminna, klasa techniczna dojazdowa;
- 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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja zjazdów.

21. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW : 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 037.KDW, 038.KDW** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, w tym droga wewnętrzna do obsługi elektrowni wiatrowych, klasa techniczna dojazdowa;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z farmą wiatrową,
 - b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń przydrożna,

22. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDX : 035.KDX, 036.KDX** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny, ciąg pieszy lub pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń towarzysząca o funkcji krajobrazowej,
 - c) ścieżki rowerowe.

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (9 stref), strefa ochrony ekspozycji układu przestrzennego wsi Brzeźno Lęborskie, obiekty zabytkowe chronione, tereny historycznych cmentarzy, zasady ich ochrony oraz kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania określone są w §7 niniejszej Uchwały.

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

3. W przypadku rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów, budynków dopuszcza się zachowanie istniejących linii zabudowy, wysokości, szerokości budynków, kształtu dachu (kontynuacji płaszczyzny i kąta pochylenia połąci). W przypadku rozbiórki i odbudowy (budowy nowego) obiektu obowiązują ustalone planem linie zabudowy i pozostałe parametry kształtowania zabudowy.

4. Ustala się strefę ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego wsi Brzeźno Lęborskie (układ przestrzenny poza granicami opracowania planu) o zasięgu wskazanym na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje zakaz sytuowania zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich nowych budynków oraz budowli przesłaniających ekspozycję / widok na zespół zabudowy i jego panoramę lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.

5. Wymagane jest zagospodarowanie poszczególnych wydzielonych terenów inwestycyjnych z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11. Istniejąca zieleń wysoka stanowiąca wartościowy drzewostan w postaci: grupy drzew, pojedynczych okazów drzew, zabytkowych alei wzdłuż historycznych dróg podlega ochronie w całym obszarze planu.

6. 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.

7. 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 na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej; Przebieg linii oraz granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu pokazano na rysunku planu.

8. W sąsiedztwie istniejącej linii napowietrznej najwyższych napięć 400kV ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, w tym zakaz sytuowania obiektów na stały pobyt ludzi. Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół linii wynosi 80m, po 40 m od osi linii w obie strony w rzucie poziomym. Przebieg linii i granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację maksimum 10 elektrowni wiatrowych stanowiących część składową farmy wiatrowej łącznie z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego usytuowanym w sąsiedztwie niniejszego planu w obrębie geod. Chrzanowo.

2. Wyznacza się w obszarze planu dla planowanej farmy wiatrowej, o której mowa w ust. 1 strefę ochronną – strefę oddziaływania farmy wiatrowej; granice strefy wyznaczono na rysunku planu; w strefie tej poza wyznaczonymi terenami inwestycyjnymi obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym także w formie zabudowy zagrodowej, ze względu na prognozowaną możliwość przekroczenia dopuszczalnego wg przepisów odrębnych poziomu natężenia hałasu.

3. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi[#] obowiązującymi w dniu uchwalania planu;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonym RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w dniu uchwalania planu;
- 3) dla terenów sportowo-rekreacyjnych oznaczonym symbolami US, oraz usługowych z zielenią U,ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w dniu uchwalania planu

4. W terenach zieleni ekologicznej i zieleni chronionej objętej formami ochrony przyrody takimi jak użytki ekologiczne, rezerwat przyrody z otuliną obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody .

5. Zieleń cmentarzy historycznych podlega ochronie.

6. Północny fragment obszaru planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino”, granicę obszaru wskazano na rysunku planu, zasady zagospodarowania w obszarze GZWP wg § 9 ust. 5.

7. Po zakończeniu funkcjonowaniu farmy wiatrowej, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych (usytuowanych w terenach 46.PE, 47.PE, 48.PE, 49.PE, 50.PE, 51.PE, 52.PE, 53.PE, 54.PE, 55.PE) obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez te obiekty budowlane.

8. Dopuszcza się realizację placów montażowych obsługujących elektrownie wiatrowe oraz terenów komunikacyjnych (w szczególności zjazdu i skrzyżowania w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych) niezbędnych na czas budowy i demontażu urządzeń związanych z funkcjonowaniem farmy wiatrowej wyłącznie jako obiekty tymczasowe.

9. Lokalizacja inwestycji elektrowni wiatrowych wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. 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.

11. 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.

12. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

13. Prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, obsługi rolnictwa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi.

14. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej w terenach **RU, RM, PG, P, U, MN, U** winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Na granicy istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (w tym także poza obszarem opracowania planu) emisja hałasu pochodzącego z elektrowni wiatrowych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

15. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy 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.

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

17. Dopuszcza się krajobrazowe wzbogacenie wskazanej na rysunku planu trasy turystycznej wzdłuż dróg **022.KDW**, **015.KDW** oraz wzdłuż ciągu **035.KDX** poprzez nowe nasadzenia, aleje drzew, aby mogły one pełnić rolę drogi pejzażowej;

18. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Choczewsko - Salińskiego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz zakazy i nakazy zagospodarowania wg Uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

19. W granicach obszaru Natura 2000 OSOP „Lasy Lęborskie” PLB 220006 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz zakazy i nakazy wynikające z planów ochrony, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w powiązaniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000, lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczono obszar lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami; wyjątki od zakazów – zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z decyzjami właściwego miejscowo regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

20. W granicach rezerwatu przyrody „Pużyckie Łęgi” obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego z dnia 21 listopada 2001r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Pużyckie Łęgi” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001r. Nr 91, poz. 1317). Przebieg granic rezerwatu i jego otuliny wskazano na rysunku planu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze opracowania planu znajdują się strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – ochrony stanowisk archeologicznych, objęte ochroną zapisami niniejszego planu. Są to strefy:

Lp	Nr na rysunku planu- wg numeracji Muzeum Archeologicznego w Gdańsku	Obręb geodezyjny
1	22	Brzeźno Lęborskie
2	24	Brzeźno Lęborskie
3	14	Puzyce
4	80	Puzyce
5	81	Puzyce
6	82	Puzyce
7	88	Puzyce
8	89	Puzyce
9	87	Świchowo
10	bez numeru na rysunku	Puzyce

2. W obrębie wyżej wymienionych w ust. 1 stref ustala się:

- 1) dla terenu stref oznaczonych na rysunku, wymienionych w ust. 1- częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
 - a) wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi realizowanymi w trakcie procesu inwestycyjnego,
 - b) zakres nadzoru zgodnie z pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - c) po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowiska na podstawie wyników archeologicznych badań, o których mowa w pkt a) i b) , w szczególnych przypadkach może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

2) zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie w granicach strefy ochrony archeologicznej wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i zaopiniowania przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.

3. W obszarze objętym planem znajdują się dawne cmentarze ewangelickie (**tereny 89.ZC,ZP, 44.ZC, 45.ZC**). Podlegają one ochronie. Ustala się nakaz ochrony, pielęgnacji istniejącej zieleni, w tym drzewostanu, dopuszcza się jego uzupełnienie nawiązujące do pierwotnego układu, w pracach rewaloryzacyjnych nakaz utrzymania i ochrony historycznej kompozycji cmentarza. Wszelkie prace inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków. Dopuszcza się wydzielenie przestrzenne w formie żywopłotu, ogrodzenia.

4. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu następujące obiekty i obszary zabytkowe, figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków: dawny wiatrak typu holender (w terenie **64.UT**).

5. Dla wymienionego w ust. 4 terenu ustala się:

- 1) postulat uzyskania od właściwego konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych związanych z ewentualną przebudową lub rozbudową istniejącego obiektu dawnego wiatraka, 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) ustala się nakaz uzgadniania robót budowlanych z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane;

6. Ustala się ochronę konserwatorską dla budynków współtworzących klimat tradycyjnej zabudowy wsi (budynki o tradycyjnej bryle i formie). Ochronie podlega bryła, forma budynku, dopuszcza się przebudowy i dobudowy, dostosowanie do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem, że nie powodują one utraty chronionych walorów. Ustala się nakaz uzgadniania projektów budowlanych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków, analogicznie jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Są to budynki:

- 1) w Świchowie w terenach **66.MN,U** ,
- 2) w Pużycach – w terenach **68.MN,U, 70.RM, 71.MN,U, 72.MN,U, 79.MN,U** ,

7. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Terenami o cechach przestrzeni publicznych są w obszarze planu tereny publicznych dróg, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych ogólnodostępnych, tereny cmentarzy, tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym, tereny sportowo-rekreacyjne.

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;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 5) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;

6) w granicach chronionego historycznego układu przestrzennego wskazanego na rysunku planu ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic (nie dotyczy szyldów).

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

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

1. Na terenie obszaru opracowania występują obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późniejszymi zmianami) – rezerwat przyrody „Pużyckie Łęgi” wraz z otuliną (teren 42.ZN) oraz użytek ekologiczny „Diabelski Opar”(teren 41.ZN); w terenach tych obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody, rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, w przypadku zmiany, bądź uchylecia aktów prawnych obowiązują zasady określone w przywołanych powyżej aktach prawnych na dzień uchwalenia planu.

2. Na obszarze opracowania planu znajdują się obszary i obiekty oraz zespoły obiektów objęte ochroną 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 objęcie ich ochroną ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej - strefa ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego wsi Brzeźno Lęborskie (wieś poza granicami planu);
- 3) obiekty zabytkowe, chronione, w tym wpisane do rejestru zabytków oraz figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków- chronione ustaleniami planu;
- 4) zasady ochrony oraz sposoby zagospodarowania wyżej wymienionych obszarów i obiektów określono w §7 niniejszej uchwały.

3. W obszarze opracowania planu występują tereny i obszary górnicze zgodnie z Ustawą Prawo geologiczne i górnicze z dnia 09.06.2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 161, poz. 981) - w terenie **58.PG** (teren eksploatacji złóż kruszywa). W terenie tym warunki lokalizacyjne, rozwiązania konstrukcyjne dla budowy planowanych przedsięwzięć oraz potrzeba prowadzenia i ewentualne obowiązki w zakresie monitoringu lokalnego zasobów środowiska naturalnego wymagają ustalenia indywidualnego, na podstawie odpowiednich badań geologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 2012r. poz. 145).

5. Ze względu na położenie części obszaru planu (obejmujący tereny **1.R, cz. 2.R, 65.MN,U, 62.RM, cz.40.ZL, cz.39.ZL, cz.41.ZN, 46.PE, 024.KDW, cz. 01.KDL**) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino”, ustala się :

- 1) wyklucza się w granicach GZWP 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 prowadzenia stałego monitoringu wód zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 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, wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek obowiązują dla nowych (realizowanych po uchwaleniu planu) podziałów;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowych;
- 6) wydzielane nowe drogi wewnętrzne i dojazdy winny być zgodne z przepisami odrębnymi (odpowiednie szerokości dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi, w zależności od rodzaju i wielkości obsługiwanego terenu);
- 7) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;
- 8) 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 **R** oraz **ZL**, **ZE** na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W terenach **R** dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

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

5. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

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

1. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **1.R** (pow. ok. 1,34 ha), **2.R** (pow. ok. 106,16 ha), **3.R** (pow. ok. 79,96ha), **4.R** (pow. ok.19,58ha), **5.R** (pow. ok. 2,30 ha), **6.R** (pow. ok. 5,45ha), **7.R** (pow. ok. 0,28ha), **8.R** (pow. ok. 6,67ha), **9.R** (pow. ok. 32,89ha), **10.R** (pow. ok. 2,10ha), **11.R** (pow. ok. 28,14ha), **12.R** (pow. ok. 4,43ha), **13.R** (pow. ok. 3,17ha), **14.R** (pow. ok. 60,60ha), **15.R** (pow. ok. 8,61ha), **16.R** (pow. ok. 3,60ha), **17.R** (pow. ok. 56,32ha), **18.R** (pow. ok. 57,73 ha), **19.R** (pow. ok. 51,20ha), **20.R** (pow. ok. 27,95ha), **21.R** (pow. ok. 30,35ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny rolne, zgodnie z § 4 ust.1
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**- wg ustaleń ogólnych, tereny otwarte o walorach krajobrazowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-
 - a) teren **1.R** położony jest w granicach Choczewsko-Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują dla niego ustalenia §6 ust. 18;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** –
 - a) część terenu **12.R** oraz część terenów **18.R** i **19.R** są położone w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego wsi Brzeźno Lęborskie – w strefie tej obowiązuje zakaz sytuowania zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich nowych budynków oraz budowli przesłaniających ekspozycję/widok na zespół zabudowy i jego panoramę lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.

- b) w terenach **2.R, 4.R, 9.R, 18.R, 19.R** w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu numerami 87, 88, 89, 90, 91, 22, 24 i nieoznaczonych numerami obowiązują ustalenia § 7 ust. 2
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – nie ustala się,
- b) **gabaryty zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy** – 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 –**
- a) w terenie **1.R i 2.R** w granicach obszaru GZWP nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino” obowiązują ustalenia §9 ust. 5,
- b) w terenie **12.R** wokół istniejącego cmentarza (obiekt poza granicami opracowania planu) ustala się strefę ochrony sanitarnej, jest to strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół cmentarza – szerokości 50 m od granic działki cmentarza; W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315),
- c) 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,
- d) dopuszcza się w sąsiedztwie terenów elektrowni wiatrowych (tereny PE) w przestrzeni nad powierzchnią terenu lokalizację ruchomych łopat elektrowni wiatrowych;
- 7) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – wg ustaleń ogólnych;**
- 8) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z dróg publicznych KDL, KDD oraz wewnętrznych KDW, a także dróg w gruntach rolnych,
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.
- 2. Dla terenów zieleni leśnej oznaczonych 22.ZL (pow. ok. 0,17 ha), 23.ZL (pow. ok. 4,15), 24.ZL (pow. ok. 180,35ha), 25.ZL (pow. ok. 0,46ha), 26.ZL (pow. ok. 34,07ha), 27.ZL (pow. ok. 0,22 ha), 28.ZL (pow. ok. 4,10ha), 29.ZL (pow. ok. 0,83ha), 30.ZL (pow. ok. 122,53ha), 31.ZL (pow. ok. 17,33ha), 32.ZL (pow. ok. 0,49ha), 33.ZL (pow. ok. 0,06ha), 34.ZL (pow. ok. 3,42ha), 35.ZL (pow. ok. 134,71ha), 36.ZL (pow. ok. 29,98ha), 37.ZL (pow. ok. 0,07ha), 38.ZL (pow. ok. 0,76ha), 39.ZL (pow. ok. 160,77ha), 40.ZL (pow. ok. 32,70ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny lasów, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-** wg ustaleń ogólnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) tereny **39.ZL i 40.ZL** objęte są ochroną jako fragment Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru Natura 2000 OSOP „lasy Lęborskie: granice obszarów wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust. 18 i 19;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –**
- a) w granicach terenów **28.ZL, 29.ZL, 31.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 40.ZL** występują strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej o granicach wskazanych na rysunku planu, w strefach obowiązują ustalenia §7 ust. 2;
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – nie ustala się,

- b) **gabaryty zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy** – 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 **39.ZL** i **40.ZL** w granicach obszaru GZWP nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino” obowiązują ustalenia §9 ust. 5,
 - 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
 - c) w terenie **30.ZL** w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą linię elektroenergetyczną najwyższych napięć 400kV wraz z jej strefą ograniczeń- po 40m od osi linii w obie strony, w rzucie poziomym, pokazaną na rysunku planu;
- 7) **Szczególne 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 zieleni objętych formami ochrony przyrody oznaczonych 41.ZN (pow. ok. 6,13ha) oraz 42.ZN (pow. ok. 8,08ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody, 41.ZN- użytek ekologiczny „Diabelski Opar”, 42.ZN- rezerwat przyrody „Pużyckie Łęgi” wraz z otuliną;
 - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**- wg ustaleń ogólnych;
 - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust. 4 oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody;
 - b) w granicach rezerwatu przyrody „Pużyckie Łęgi” obowiązuje Zarządzenie nr 124/2006 Wojewody pomorskiego z dnia 6 lipca 2006r w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody Pużyckie Łęgi (Dz.Urz. Woj.Pom. Nr 191 poz. 1137) ; granica rezerwatu oraz jego otuliny pokazana została na rysunku planu;
 - 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** –
 - a) fragment terenu **41.ZN** w granicach obszaru GZWP nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino” obowiązują ustalenia §9 ust. 5,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, a także sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – zakaz podziałów;

8) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazdy z dróg w gruntach rolnych i leśnych,
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

4. Dla terenów zieleni ekologicznej oznaczonych 43.ZE (pow. ok. 0,95ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zieleni ekologicznej, naturalnej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**- wg ustaleń ogólnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-
 - a) nakaz zachowania istniejącej zieleni;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren w części w granicach strefy ochrony archeologiczno0konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu nr 14), w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust. 3;
- 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** –
 - a) ustala się zakaz zabudowy, a także sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – zakaz podziałów;

8) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazdy z dróg w gruntach rolnych i leśnych,
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

5. Dla terenów zieleni cmentarzy oznaczonych 44.ZC (pow. ok. 0,25ha), 45.ZC (pow. ok. 0,50ha), 89.ZC,ZP (pow. ok. 0,05ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zieleni, historyczne cmentarze poewangelickie, zabytkowe; nie przewiduje się pochówków;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**- wg ustaleń ogólnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-
 - a) nakaz zachowania istniejącej historycznej zieleni;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – wg ustaleń ogólnych, szczególnie wg §6 ust. 5 oraz §7 ust.3;
- 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** –
 - a) ustala się zakaz zabudowy, a także sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

8) **Obsługa komunikacyjna**

- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg lub z dróg w gruntach rolnych,
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

6. Dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczonych 46.PE (pow. ok. 1,00 ha), 47.PE (pow. ok. 1,00ha), 48.PE (pow. ok. 1,00ha), 49.PE (pow. ok. 1,00ha), 50.PE (pow. ok. 1,00ha), 51.PE (pow.ok.1,00ha) , 52.PE (pow. ok. 1,00ha), 53.PE (pow. ok. 1,00 ha), 54.PE (pow. ok. 1,00ha), 55.PE (pow. ok. 1,00ha) 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. 6;

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

- a) 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-**

- a) 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** – w granicach terenu **52.PE** uwzględnić strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (nr 89 wg oznaczeń na rysunku planu), której granice wskazano na rysunku planu; w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust. 2;

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

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – nie ustala się,
- b) **gabaryty zabudowy** – 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,

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

- a) w terenach **46.PE i 47.PE** wymóg zachowania odległości wieży elektrowni min ok. 200 m od lasu (w szczególności dotyczy to lasu w granicach ustanowionego OCHK Choczewsko-Salińskiego oraz lasów w granicach obszaru Natura 2000 OSOP „Lasy Lęborskie”),
 - b) lokalizacja planowanych elektrowni wiatrowych oraz zasięg dróg i placów obsługujących w każdym z wydzielonych terenów PE – wg projektów budowlanych;
- 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 wewnętrznych oznaczonych symbolami **024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW** zgodnie z rysunkiem planu, 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 inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;

7. Dla terenu infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną oznaczonego 56.E (pow. ok. 1,99ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, związany z zespołem farmy wiatrowej- lokalizacja stacji transformatorowej 110/SN- głównego punktu zasilania dla obsługi farmy elektrowni wiatrowych; funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, tereny rolnicze bez zabudowy- w sytuacji gdy rezerwowanie terenu na potrzeby infrastruktury nie jest konieczne; przeznaczenia zgodnie z §4 ust.7;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-**
 - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
 - a) zasięg uciążliwego oddziaływania (w tym promieniowania elektromagnetycznego) nie może wykraczać poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 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** – wg potrzeb technologicznych, wysokość maksimum budynków 12m, nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej,
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 60%,
 - d) **inne ustalenia**
 - maksymalna moc transformatora wg technicznych warunków i potrzeb farmy wiatrowej,
 - teren urządzeń stacji transformatorowej należy wyposażyć w rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed skutkami awarii, zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych oraz uniemożliwić kontakt środków chemicznych z wodami opadowymi przedostającymi się do gleby,
 - dopuszcza się ogrodzenie terenu,

- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%,**
 - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –**
 - a) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg istniejących linii 15kV wraz z ich strefą ograniczeń, ewentualna przebudowę sieci uzgodnić z zarządcą sieci;
 - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie ustala się;**
 - 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 dojazd poprzez drogę **011.KDW** ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu nie przewiduje się sytuowania miejsc parkingowych, parkowanie wyłącznie czasowe dla celów obsługi urządzeń,
 - 11) **Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;**
- 8. Dla terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczonego 57.P (pow. ok. 4,15ha) 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. 8;
 - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-**
 - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej; wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami otwartymi, rolnymi ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-kompozycyjnej, w szczególności w miejscu wskazanym na rysunku planu,
 - 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;
 - 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 – wg ustaleń ogólnych, nie występują obszary bądź obiekty chronione;**
 - 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – 6m od dróg 011.KDW, 013.KDW, 038.KDW, jak na rysunku planu,
 - 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 35-45 stopni,
 - c) **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) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg istniejących linii 15kV wraz z ich strefą ograniczeń, ewentualna przebudowę sieci uzgodnić z zarządcą sieci;

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

- a) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanych działek, dopuszcza się łączenie istniejących 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 poprzez drogę 011.KDW i 013.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 inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;

9. Dla terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczonego 58.PG (pow. ok. 16,47ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obszary i tereny górnicze, teren eksploatacji złoża kruszywa- piasku; przeznaczenia zgodnie z §4 ust. 9;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-

- a) ustala się zakaz sytuowania budynków w postaci stałej zabudowy, dopuszcza się jedynie zabudowę o charakterze tymczasowym do obsługi prowadzonej eksploatacji;
- b) dopuszczalne lokalizowanie sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania terenu, obiektów i urządzeń obsługi technicznej, lokalizację zwałowisk nadkładu, oraz następujących tymczasowych obiektów budowlanych: dojazdów, punktu napraw sprzętu, miejsca składowania olejów, miejsc postojowych, obiektów kontenerowych z pomieszczeniami socjalnymi i sanitarnymi, obiektów infrastruktury technicznej;
- c) dopuszcza się sytuowanie na czas eksploatacji tymczasowych barakowozów socjalnych dla pracowników oraz urządzeń sanitarnych (kontenerowy ustęp suchy),

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) w zagospodarowaniu należy zachować strefy i filary- pasy ochronne zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją, normami oraz ustaleniami planu; zasięgi pasów ochronnych - 6m od granicy terenów nienależących do użytkowników wyrobiska, 10m od istniejących linii energetycznych SN 15kV, 10m od dróg publicznych kołowych,
- b) eksploatacja kruszywa zgodnie z postanowieniami wydanych koncesji oraz decyzja środowiskową,
- c) nakaz sytuowania na terenie urządzeń podczyszczających w przypadku lokalizowania obiektów i podejmowania działań powodujących zanieczyszczenie terenu związkami ropopochodnymi,
- d) w celu ograniczenia wpływu eksploatacji na środowisko utrzymywać właściwy kąt nachylenia skarp w celu zachowania ich stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych,
- e) wymagane jest zdjęcie i zabezpieczenie wierzchniej warstwy ziemi i jej wykorzystanie do rekultywacji,
- f) kierunek rekultywacji rolnej lub ekologiczno-krajobrazowy, zgodnie z projektem rekultywacji wyrobiska,
- g) nakaz zabezpieczenia terenów eksploatacji przed składowaniem odpadów i wylewaniem ścieków,
- h) zasięg uciążliwego oddziaływania prowadzonej działalności nie może wykraczać poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- i) 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 występują obszary ani obiekty chronione ;
- 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 wysokość obiektów budowlanych wg potrzeb technologicznych, jednak nie wyżej jak 20m,
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – nie ustala się,
 - 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 przebieg istniejącej linii 400kV wraz z jej strefą ograniczeń, zagospodarowanie w granicach strefy uzgodnić z zarządcą sieci;
 - b) ustala się zakaz zabudowy; po zakończeniu eksploatacji ustala się rolny lub ekologiczno-krajobrazowy kierunek rekultywacji, zgodnie z projektem rekultywacji;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni wydzielanych działek, nie dopuszcza się podziału na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – rolny bez zabudowy;

10) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazd poprzez drogę 011.KDW i 02.KDL (droga powiatowa), zjazdy i wjazdy na drogi publiczne w uzgodnieniu z zarządcami tych dróg,
- b) ustala się wymóg minimum 2 miejsc na 10 zatrudnionych;

11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;

10. Dla terenu zabudowy obsługi rolnictwa oznaczonego 59.RU,RM (pow. ok. 2,87ha) 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) bądź w formie zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, wyklucza się wydzielanie z terenu działek budowlanych wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenia zgodnie z oraz ust. §4 ust. 10;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład 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) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu do ochrony;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – 6m od drogi 05.KDD, jak na rysunku planu,
- 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 35-45 stopni,
- c) **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** – nie ustala się;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –**
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 500m², dopuszcza się łączenie istniejących 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 poprzez drogę 05.KDD lub istniejące drogi w sąsiednich gruntach rolnych (teren 18.R),
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 100 m² pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;
11. **Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych 60.RM (pow. ok. 0,64 ha), 61.RM (pow. ok. 0,66ha), 62.RM (pow. ok. 0,10ha), 65.RM (pow. ok. 0,56ha), 70.RM (pow. ok. 0,63ha), 87.RM (pow. ok. 0,38 ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny istniejącej zabudowy zagrodowej; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust.11;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),
- b) 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;
- c) 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,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki dot. elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej w granicach terenu kolorystyki w tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości, grafitu;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -**

- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) tereny **62.RM, 65.RM** położone w granicach OCHK, obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust 18,
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 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 terenach **61.RM i 60.RM** od granicy z terenem przyległych dróg publicznych- jak na rysunku planu,
 - w terenie **62.RM** wymagana minimalna odległość od lasu dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi dot. warunków techniczno-budowlanych,
 - w terenie **70.RM** – zgodnie z rysunkiem planu,
 - w terenie **87.RM** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczenia drogi **05.KDD** ;
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych maksymalnie 8,0 m, dla budynków gospodarczych, inwentarskich – do 12m, dla garaży – do 6,0m;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych - maksymalnie jedna pełna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
 - 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 wyrażnie wydzielonym zespole) budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni, dopuszcza się okna w facjatch o dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dla dachów półpłaskich dwuspadowych na ścianie kolankowej od 21 do 30 stopni,
 - dopuszcza się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30 stopni na takich elementach budynku jak np. ganki wejściowe, werandy itp.
 - dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej - okap - na wysokości 2 m od poziomu terenu, najwyższa na wysokości 3,80m,
 - maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,6 m od poziomu gruntu,
- c) **szczególne 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,
 - wszystkie nowe obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej, do wykończenia elewacji zaleca się stosowanie materiałów o charakterze naturalnym ceramicznych, cegłopodobnych, jak klinkier itp.; obowiązuje zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji,
 - pokrycie dachów dla wszystkich obiektów - dachówka ceramiczna oraz materiały dachówkopodobne, jak blachodachówka, dachówka cementowa itp. z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
 - zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej w krajobrazie kolorystyki elewacji,
 - kolorystyka pokryć dachowych – tonacja nawiązująca do dachówki ceramicznej, brązowa, szara, grafitowa,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 25%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50%;

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

– tereny **62.RM, 65.RM** położone są w granicach GZWP, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 5,

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: dla **60.RM i 61.RM** z drogi 05.KDD, dla terenu **62.RM i 65.RM** z drogi 01.KDL, dla terenu **70.RM** z drogi 016.KDW, dla terenu **87.RM** z drogi 005.KDD;

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

9) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;

12. Dla terenów usług oraz zieleni urządzonej oznaczonych 63.U,ZP (pow. ok. 0,87 ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) Przeznaczenie terenu - tereny usług z zielenią urządzoną, parkową, funkcje mieszkaniowe jedynie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkanie służbowe); dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości na funkcje zieleni parkowej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi; dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z §4 ust 12;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

a) nakaz projektowania zagospodarowania z uwzględnieniem zieleni komponowanej wielowarstwowej,

b) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,

c) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki elewacji,

d) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej w granicach terenu kolorystyki w tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości, grafitu;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -

a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) ustala się parametry dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;

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

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu– min 6m od linii rozgraniczającej wzdłuż dróg, od lasu –zgodnie z przepisami szczególnymi dot. warunków techniczno-budowlanych,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze i garaże, a także dla wiat – do 5m; dachy symetryczne strome dwuspadowe i naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni, dopuszcza się okna w facjatch, lukarny i okna połaciowe,

c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,

d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 60%;

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) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 1000 m², szerokość frontów działek - nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna;
- b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych;
- c) wyklucza się wydzielanie działek dla potrzeb funkcji mieszkalnej;

8) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazd z terenu drogi wewnętrznej 016.KDW lub z drogi 03.KDL (droga powiatowa),
- b) w zagospodarowaniu uwzględnić minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych, miejsca dla postoju rowerów,

9) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;

13. Dla terenów usług oraz zieleni urządzonej oznaczonych 64.UT (pow. ok. 0,04 ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) Przeznaczenie terenu** - tereny usług turystyki, związany z obiektem zabytkowym- pozostałością wiatraka typu holender; dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z §4 ust. 13;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) zagospodarowanie terenu podporządkować wymogom właściwej ochrony i ekspozycji zabytku, zakaz sytuowania nowych budynków oraz reklam wielkoformatowych; dopuszczalne zagospodarowanie- mała architektura, zieleń;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w g ustaleń ogólnych

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – obiekt wiatraka- zabytek figurujący w ewidencji zabytków, podlega ochronie, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.4 i 5;

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** – nie ustala się,
- c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
- d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 10%;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz sytuowania budynków;

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

- a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki;

8) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazd z ciągu pieszo-jezdnego 036.KDX,
- b) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się maksimum 2 miejsca postojowe dla samochodów, ustala się wymóg realizacji miejsca dla postoju rowerów,

9) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;

14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych 66.MN,U (pow. ok. 1,07ha), 67.MN,U (pow. ok. 0,44ha), 68.MN,U (pow. ok. 0,43 ha), 71.MN,U (pow. ok. 0,97ha), 72.MN,U (pow. ok. 0,20ha), 74.MN,U (pow. ok. 0,62ha), 75.MN,U (pow. ok. 1,16ha), 76.MN,U (pow. ok. 0,70ha), 77.MN,U (pow. ok. 0,90ha), 78.MN,U (pow. ok. 0,71ha), 79.MN,U (pow. ok. 0,34ha), 81.MN,U (pow. ok. 0,38ha), 82.MN,U (pow. ok. 0,35ha), 83.MN,U (pow. ok. 0,78ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki

mieszkalne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust. 16;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 5),
- b) 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;
- c) 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 o więcej jak 5%,
- d) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień,
- e) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki elewacji,
- f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej w granicach terenu kolorystyki w tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości, grafitu;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -

- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, a także zagospodarowania z uwzględnieniem zieleni towarzyszącej, komponowanej – w postaci ogrodu, niewielkiego sadu itp.
- b) funkcje usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
- c) dla terenów MN,U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej wg przepisów szczególnych;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- a) tereny poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione,
- b) tereny 75.MN,U, 76.MN,U, 77.MN,U, 78.MN,U, położone są w części w granicach strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (nr 14 wg oznaczeń na rysunku planu), granice strefy pokazano na rysunku planu; w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust 2;

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** – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, mieszkalno-usługowych bądź usługowych maksymalnie 8,0 m,
 - dopuszczalna ilość kondygnacji - maksymalnie jedna pełna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
 - dopuszcza się budowę budynków towarzyszących gospodarczych jednokondygnacyjnych, wolnostojących, a także garaży,
 - wysokość dla budynków takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5m, dachy symetryczne dwuspadowe bez wybudówek i lukarn,

- geometria dachów – rozwiązanie dla nowych obiektów zharmonizować z już 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 40-50 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach o dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dla dachów półpłaskich dwuspadowych na ścianie kolankowej od 21 do 30 stopni,
- dopuszcza się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30stopni na takich elementach budynku jak np. ganki wejściowe, werandy itp.
- dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej - okap - na wysokości 2 m od poziomu terenu, najwyższa na wysokości 3,80m,
- maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,6 m od poziomu gruntu,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- towarzyszące budynki gospodarcze, garaże , budynki usługowe należy zgrupować tak, aby stanowiły osobny zespół nie konkurujący kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub będący dopełnieniem bryły budynku mieszkalnego,
- wszystkie nowe obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej, do wykończenia elewacji zaleca się stosowanie materiałów o charakterze naturalnym ceramicznych, cegłopodobnych, jak klinkier itp.; obowiązuje zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji,
- pokrycie dachów dla wszystkich obiektów - dachówka ceramiczna oraz materiały dachówkopodobne, jak blachodachówka, dachówka cementowa itp. z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej w krajobrazie kolorystyki elewacji,
- kolorystyka pokryć dachowych – tonacja nawiązująca do dachówki ceramicznej, brązowa, szara, czarna,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – teren 65.MN,U położony jest w granicach GZWP, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 5;

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

- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m², szerokość frontów działek min. 20m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi– wskazane jest by był zbliżony do 90 stopni;
- b) na rysunku planu wskazano orientacyjny dopuszczalny podział na działki budowlane, nie ma on jednak charakteru obowiązującego, stanowi ilustrację zasady podziału;

8) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazdy do terenów z przyległych dróg publicznych KDL, KDD lub wewnętrznych KDW, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się także dojazdy z nowowydzielanych dróg wewnętrznych lub poprzez ustanowione służebności drogowe,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny oraz min 2 miejsca / 100 m² pow. użytkowej usługi, na własnej działce;

9) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §12;

15. Dla terenu wód powierzchniowych- rowów oznaczonych 84.WS (pow. ok. 0,02ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny wód powierzchniowych, istniejący rów,
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-** wg ustaleń ogólnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-** nakaz zachowania istniejącej zieleni przyrodnej;

- 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** – ustala się zakaz zabudowy, a także sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – zakaz podziałów;
- 8) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg lub z dróg w gruntach rolnych,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

16. Dla terenów usług oznaczonych symbolem 85.U (pow. ok. 0,24 ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny usług nieuciążliwych, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z §4 ust. 14;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -
 - a) dopuszcza się sytuowanie akcentu architektonicznego, wyróżnika;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - w g ustaleń ogólnych;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – obiekt wiatraka-zabytek figurujący w ewidencji zabytków, podlega ochronie, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.4 i 5;
- 5) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** -
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych i wysokości do 9m,
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
 - d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20%;
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 7) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** –
 - a) dopuszcza się podział na dwie odrębne działki, nie ustala się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki;
- 8) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazd z sąsiednich dróg wewnętrznych 038.KDW lub 013.KDW ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów na 100m2 powierzchni użytkowej usług, w tym min. jedno miejsce na potrzeby osób niepełnosprawnych, ustala się wymóg realizacji miejsca dla postoju rowerów,
- 9) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;

17. Dla terenów usług oznaczonych symbolem 73.US (pow. ok. 0,05ha) 86.US (pow. ok. 0,65 ha), obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny usług sportu i rekreacji, placów zabaw, zieleni urządzonej, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z §4 ust. 17;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -
 - a) ustala się wymóg zagospodarowania z uwzględnieniem komponowanej zieleni wielowarstwowej, minimum w postaci szeregu drzew lub pasa krzewów od strony wschodniej terenu, wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami rolnymi;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - w g ustaleń ogólnych;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 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 30-50stopni,
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 5%,
 - d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;
- 6) **Szczegółne 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- dla terenu **86.US** z drogi **021.KDW**, dla terenu **73.US** z drogi **016.KDW**,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić maksimum 10 miejsc postojowych, w tym min. jedno miejsce na potrzeby osób niepełnosprawnych, ustala się wymóg realizacji miejsca dla postoju rowerów,
- 9) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;

18. Dla terenu infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę oznaczonego 88.W (pow. ok. 0,23ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, związany z ujęciem wody w Pużycach, funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, zieleni towarzysząca, przeznaczenia zgodnie z §4 ust.18;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**-
 - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-
 - a) zasięg uciążliwego oddziaływania nie może wykraczać poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 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** – wg potrzeb technologicznych, wysokość maksimum 10m,

- c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 20%,
 - d) **inne ustalenia**
 - dopuszcza się ogrodzenie terenu,
 - zagospodarowanie i zasady ochrony stref ochrony ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20%,
 - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – zakaz sytuowania budynków dla funkcji mieszkalnych;
 - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie ustala się;
 - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz tymczasowych sposobów zagospodarowania i użytkowania,
 - 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazd poprzez drogę **038.KDW lub 011.KDW**,
 - b) w zagospodarowaniu terenu **88.W** ustala się zakaz sytuowania miejsc parkingowych,
 - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §12;
- 19. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 01.KDL (pow. ok. 2,87 ha), 02.KDL (pow. ok. 6,01ha), 03.KDL (pow. ok. 3,33ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna), w tym 01.KDL i 02.KDL to istniejąca droga powiatowa nr DP1322G Brzeźno Lęborskie- Puzyce- Świchowo- Świechówko, a droga 03.KDL to droga powiatowa Brzeźno- Chrzanowo nr DP1458G; dopuszczalne sposoby zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 19;
 - 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) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu 01.KDL, 02.KDL uwzględnić trasę turystyczną pieszo- rowerową,
- d) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania dróg KDL z drogami wewnętrznymi oznaczonymi jako KDW oraz drogami publicznymi dojazdowymi oznaczonymi jako KDD wg uzgodnień z zarządcą drogi powiatowej; przebudowa skrzyżowań powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych,
- d) teren **03.KDL** w części położony w granicach strefy ochrony archeologiczno- konserwatorskiej (nr 90 wg oznaczeń na rysunku planu), w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust 2.

20. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 04.KDD (pow. ok. 2,87 ha), 05.KDD (pow. ok. 1.99 ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy D (dojazdowa), dopuszczalne zasady zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 20;
- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
 - c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych, dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
 - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,
 - e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**
 - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
 - d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) **Inne ustalenia** –
 - a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
 - b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
 - c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania dróg KDD z drogami wewnętrznymi oznaczonymi jako KDW wg uzgodnień z zarządcą drogi publicznej; przebudowa skrzyżowań powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych;

21. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami 06.KDW (pow. ok. 0,37ha), 07.KDW (pow. ok. 0,33ha), 08.KDW (pow. ok. 0,37ha), 09.KDW (pow. ok. 1,10ha), 10.KDW (pow. ok. 1,68ha), 11.KDW (pow. ok. 3,26ha), 12.KDW (pow. ok. 0,53ha), 13.KDW (pow. ok. 0,60ha), 14.KDW (pow. ok. 0,32ha), 15.KDW (pow. ok. 0,89ha), 16.KDW (pow. ok. 0,28ha), 17.KDW (pow. ok. 0,13ha), 18.KDW (pow. ok. 0,11ha), 19.KDW (pow. ok. 0,15ha), 20.KDW (pow. ok. 0,16ha), 21.KDW (pow. ok. 0,26ha), 22.KDW (pow. ok. 1,95ha), 23.KDW (pow. ok. 0,88ha), 24.KDW (pow. ok. 0,38ha), 25.KDW (pow. ok. 0,24ha), 26.KDW (pow. ok. 0,27ha), 27.KDW (pow. ok. 0,25ha), 28.KDW (pow. ok. 0,31ha), 29.KDW (pow. ok. 0,11ha), 30.KDW (pow. ok. 0,19ha), 31.KDW (pow. ok. 0,20ha), 32.KDW (pow. ok. 0,38ha), 33.KDW (pow. ok. 0,41ha), 34.KDW (pow. ok. 0,36ha), 37.KDW (pow. ok. 0,67ha), 38.KDW (pow. ok. 0,37ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych, drogi klasy D (dojazdowe) lub drogi o charakterze ciągów pieszo-jezdnym, przy czym 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW – to drogi dla obsługi elektrowni wiatrowych; dopuszczalne sposoby zagospodarowania zgodnie z §4 ust. 21;

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wymagana minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg stanowiących jednocześnie drogi dojazdowe do elektrowni wiatrowych – 5 m (w uzasadnionych wypadkach możliwość zmniejszenia do 4,5 m); dla pozostałych dróg nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu;
- c) dla dróg wewnętrznych nie stanowiących dojazdu do elektrowni wiatrowych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
- c) dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
- d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających dróg, w szczególności oznaczonych jako 011.KDW oraz 015.KDW, 022.KDW,
- e) 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, drogowaskazy, 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, w szczególności dla dróg dla których na rysunku planu wskazano istniejące aleje drzew,
- c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowań z drogami publicznymi wg uzgodnień z zarządcami dróg powiatowych i gminnych j; przebudowa skrzyżowania powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych,
- d) teren **030.KDW** położony w granicach strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (nr 89 na rysunku planu), w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust 2,
- e) teren **023.KDW** znajduje się w granicach form ochrony przyrody – w Choczewsko-Sadlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a odcinek wschodni także w granicach OSOP „Lasy Lęborskie”; obowiązują dla tego terenu ustalenia §6 ust 18 i 19.

22. Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 035.KDX (pow. ok. 0,0369ha), 036.KDX (pow. ok.0,5531ha) obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny – ciąg pieszy lub pieszo-jezdny; zgodnie z §4 ust.21;

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) dopuszcza się wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej, z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych,

- c) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, tablice informacyjne;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni; po wybudowaniu zbiorczej sieci wodociągowej indywidualne studnie zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie sieci wodociągowej oraz własnych ujęć wody;
- 3) 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); w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
- 4) dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną, realizowanego zgodnie z wieloletnim planem finansowym gminy.

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) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
- 3) ze względu na charakter obszaru planu (grunty rolne z zabudową rozproszoną) dla terenów, dla których ekonomicznie niezasadna byłaby tam 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) dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną, realizowanego zgodnie z wieloletnim planem finansowym gminy.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, zwłaszcza z terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazynów i składów, usługowych, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (tereny **50.P, 59.RU, RM**) odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami prawa;
- 2) dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną; realizowanego zgodnie z wieloletnim planem finansowym gminy.
- 3) wody opadowe i roztopowe z dróg przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać określone przepisami normy;
- 4) zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych do rowów melioracyjnych (melioracji szczegółowych), dopuszcza się ewentualne odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych po podczyszczeniu do poziomu zgodnego z wymogami przepisów szczególnych;

- 5) dopuszcza się przebudowę fragmentów cieków i rowów melioracyjnych na odcinkach przebiegających przez projektowane drogi wewnętrzne i skrzyżowania dróg, w tym ujęcie ich w kanały, do czasu przebudowy ustala się obowiązek utrzymania fragmentu cieków przeznaczonych do przebudowy przez właściciela gruntu lub inwestora;
- 6) ustala się wymóg tworzenia warunków zatrzymania wód deszczowych w miejscu ich opadania, w tym zwłaszcza z terenów zabudowy mieszkalnej i usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (po podczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działkach zabudowy mieszkalnej, stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych).

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz 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 lub dróg publicznych, bądź w terenach rolniczych;
- 5) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe przewiduje się liniami kablowymi SN do projektowanego abonenckiego 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.

5. W zakresie zasilania w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym np. ogrzewanie elektryczne.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także w gruntach rolnych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi rolnictwa, w gruntach rolnych, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (tereny MN,U) dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu; oddziaływanie to nie może przekraczać dopuszczalnych wartości dla natężeń promieniowania elektromagnetycznego w tego typu terenach;

- 5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach i budowlach wpisanych do rejestru zabytków oraz o wysokich wartościach kulturowych - chronionych postanowieniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, że pozostaną niewidoczne z zewnątrz,
 - b) sytuowanie stacji bazowych w obszarach chronionych ze względu na zabytki, w historycznych zespołach zabudowy bądź w granicach ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej (w tym w strefie ochrony ekspozycji) wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 6) 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 należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; w zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;
- 2) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów; w oparciu o gminny program gospodarki odpadami; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 3) dla zespołu elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu zużytego oleju transformatorowego oraz z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

9. 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, a w terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej lub archeologiczno-konserwatorskiej pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji oraz formy zabudowy z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

10. Uzbrojenie inżynierskie terenu w obszarach leśnych należy wykonywać w taki sposób, by nie naruszać systemów korzeniowych istniejącego drzewostanu.

11. W zakresie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej- elektroenergetycznej najwyższych napięć - 400kV:

- 1) przez obszar planu przebiega linia najwyższych napięć, wokół linii wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu, którą stanowi pas szer.80m – po 40m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, w której obowiązuje wymóg uzgadniania sposobów zagospodarowania z zarządcą sieci.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru objętego planem są realizowane poprzez drogę powiatową **01.KDL** i **02.KDL** Brzeźno Lęborskie- Pużyce- Świchowo- Świechówko Nr DP1322G w klasie drogi lokalnej oraz drogę powiatową Brzeźno- Chrzanowo nr DP1458G w klasie drogi lokalnej **03.KDL** .

2. Obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez istniejące drogi publiczne lokalne **01.KDL**, **02.KDL**, **03.KDL** oraz istniejące drogi publiczne gminne dojazdowe **04.KDD**, **05.KDD** oraz sieć dróg wewnętrznych istniejących oraz projektowanych, oznaczonych symbolami **KDW** , wydzielonych w obszarze planu.

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

4. Szerokość dróg publicznych lokalnych **01.KDL**, **02.KDL**, **03.KDL** oraz dróg dojazdowych **04.KDD** i **05.KDD** i dróg wewnętrznych: oznaczonych symbolami **KDW** w liniach rozgraniczających jak na rys. planu - według istniejących wydzielen geodezyjnych, istniejących oraz projektowanych dróg wewnętrznych oraz dróg wewnętrznych dla obsługi elektrowni wiatrowych– jak na rysunku planu.

5. Na rysunku planu wskazano przebieg tras turystycznych pieszo-rowerowych, łączącej obszar planu z otoczeniem. W zagospodarowaniu terenów ustala się nakaz uwzględnienia trasy – poprzez odpowiednie oznakowanie, realizację nawierzchni dostosowanej do funkcji.

6. Dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD** i na drogach wewnętrznych **KDW**, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wydzielenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych.

7. Minimalne, wymagane w urządzeniu terenu, wskaźniki parkowania ustala się dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zgodnie z §11 niniejszej uchwały. Wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu. Wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla wyróżnionych terenów zabudowy.

8. W obszarze objętym planem dopuszcza się rekreacyjny ruch konny w terenach dróg lokalnych, wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych, nie wyznacza się szczegółowych przebiegów traktów konnych.

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

1. W terenach rolnych usytuowanych w sąsiedztwie planowanych elektrowni wiatrowych oznaczonych w planie symbolami **2.R**, **3.R**, **14.R**, **9.R**, **10.R**, **17.R**, **20.R** dopuszcza się następujące formy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) jako teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne, w szczególność zjazdu i skrzyżowania w promieniu skreślenia 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 3lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową lub demontażem Farmy wiatrowej lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych dla farmy wiatrowej wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) 30% dla terenów przeznaczonych dla elektrowni wiatrowych (tereny **46.PE**, **47.PE**, **48.PE**, **49.PE**, **50.PE**, **51.PE**, **52.PE**, **53.PE**, **54.PE**, **55.PE**) oraz terenu infr. technicznej związanej z tym zespołem (teren **56.E**) oraz nowoprojektowanych dróg wewnętrznych dojazdowych do elektrowni wiatrowych: **024.KDW**, **025.KDW**, **026.KDW**, **027.KDW**, **028.KDW**, **029.KDW**, **030.KDW**, **031.KDW**, **032.KDW**, **033.KDW**;
- 2) 30% dla nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej: **83.MN,U**, **81.MN,U**, **82.MN,U**, **80.MN,U**, **75.MN,U**, **76.MN,U**, **77.MN,U**, **78.MN,U** oraz innych usług **63.U,ZP** ; **85.U**;
- 3) 30% dla terenów eksploatacji złóż kruszywa - **58.PG** ;
- 4) nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów, gdyż plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia tych terenów (ustalonego wg planu miejscowego, który utracił ważność na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.) i nie powoduje z tego powodu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

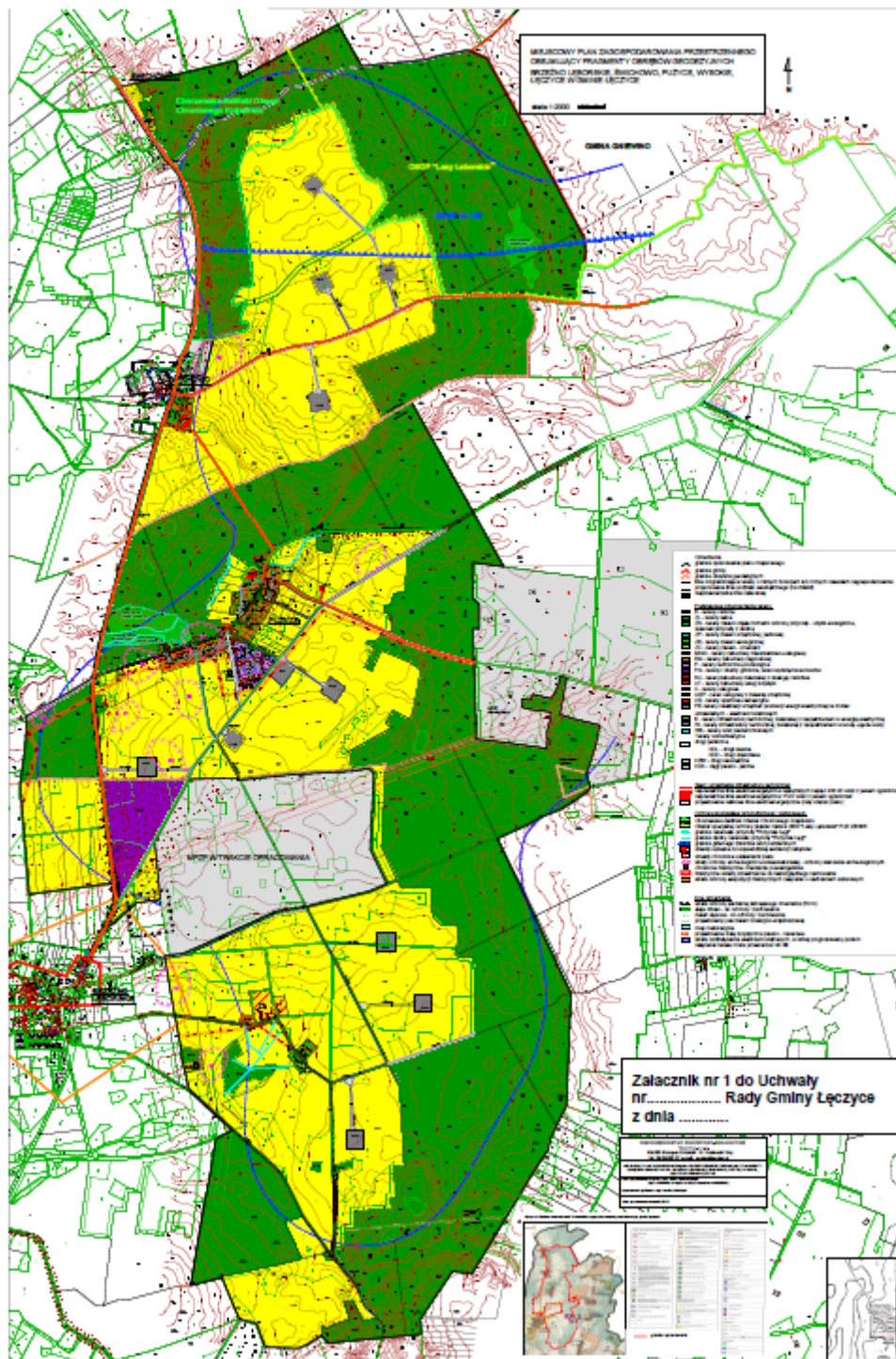
§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

§ 17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/77/2012

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BRZEŹNO LĘBORSKIE, PUŻYCE, ŚWICHOWO, WYSOKIE, ŁĘCZYCE W GMINIE ŁĘCZYCE

Rada Gminy Łęczyce, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce, **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce tj. w dniach od 13 sierpnia 2012r. do 03 września 2012r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu do dnia 19 września 2012r., do Wójta Gminy Łęczyce wpłynęła jedna uwaga .

2. Uwaga została wniesiona przez Pana Tomasza Głosa z dnia 27 sierpnia 2012r., dotyczyła lokalizacji terenu oznaczonego symbolem 87.RM.

3. Po rozpatrzeniu uwagi, na wniosek Wójta Gminy Łęczyce, Rada Gminy Łęczyce postanawia, co następuje: uwzględnić uwagę Pana Tomasza Głosa w całości.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Łęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce

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 Łęczyce u s t a l a (r o z s t r z y g a) co następuje:

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Łęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce nie przewiduje się realizacji zadań własnych z zakresu dróg publicznych.

2. Docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni; po wybudowaniu zbiorczej sieci wodociągowej indywidualne studnie zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie sieci wodociągowej oraz własnych ujęć wody;

3. Docelowo ścieki odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); 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;

4. Realizacja zadań własnych Gminy Łęczyce zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu gminy, dopuszcza się także finansowanie lub współfinansowanie zewnętrzne.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

Uzasadnienie

Do uchwały Nr XXVI/77/2012 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 30 października 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce

Uchwałą Nr XI/53/2011 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 28 czerwca 2011 r. oraz Nr XIX/22/2012 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 28 marca 2012 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce.

Plan obejmuje obszar ok. 1391ha. Celem planu jest ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania, w tym aby umożliwić realizację zespołu elektrowni wiatrowych, a także zamierzeń inwestycyjnych gminy i innych inwestycji celu publicznego. Plan obejmuje w związku z tym także obszar przewidywanych oddziaływań planowanych elektrowni wiatrowych.

Uwzględniono w opracowaniu ograniczenia i uwarunkowania wynikające z położenia obszaru w granicach ustanowionych form ochrony przyrody – rezerwatu przyrody „Pużyckie Łąki”, Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w obszarze Natura 2000 – specjalny obszar ochrony ptaków „Lasy Lęborskie” PLB 220006, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino”, a także wynikające z sąsiedztwa. Plan uwzględnia obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, strefy ochrony archeologicznej wskazane przez służby konserwatorskie oraz proponuje do objęcia ochroną także inne wartościowe pod względem kulturowym i krajobrazowym obiekty.

Prace planistyczne prowadzono w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne. Do planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko - jako element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z wymogami ustawy z 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko do planu miejscowego szczegółowo oceniła rozwiązania projektowe, zwłaszcza ich potencjalne negatywne oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, a także rozważając rozwiązania alternatywne. Uwzględniono także wyniki z opracowań dotyczących monitoringu ornitologicznych oraz monitoringu wykorzystania przestrzeni przez nietoperze. Prognoza środowiskowa ocenia ewentualne oddziaływanie ustaleń planu na etapie budowy, eksploatacji oraz likwidacji planowanych elektrowni wiatrowych. Oceniono, iż rozwiązania planistyczne będą miały na ogół neutralny bądź pozytywny wpływ na środowisko.

Ustalona projektem planu lokalizacja zespołu elektrowni wiatrowych wraz z obsługującym układem komunikacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (linie energetyczne, wariantowa potencjalna stacja abonencka) była głównym powodem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Granice planu wyznaczono biorąc pod uwagę potencjalny obszar oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych. W trakcie prac planistycznych analizowano szczegółowo warianty sytuowania oraz wielkość planowanej farmy wiatrowej, tak by była możliwie najmniej kolizyjna z funkcjami mieszkaniowymi oraz usługowymi sąsiednich jednostek osadniczych oraz z elementami środowiska przyrodniczego.

1. Poza siecią drogową (wykorzystywaną także przez mieszkańców wsi) budowa elektrowni wiatrowych nie spowoduje fizycznego oddziaływania na inne dobra materialne. W szczególności budowa zespołu elektrowni wiatrowych w obszarze planu nie spowoduje negatywnego wpływu na zainwestowanie okolicznych wsi. Najważniejszym efektem skumulowanym oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko, będzie ich oddziaływanie na krajobraz, które spowoduje zmianę oblicza krajobrazowego regionu. Dominujący tam powierzchniowo kulturowy krajobraz rolniczo-leśny (uprawowo-osadniczy) zastąpiony zostanie kulturowym krajobrazem rolniczo- infrastrukturalnym (przemysłowym), w którym specyficzną dominantą fizjonomiczną będą stanowić konstrukcje elektrowni wiatrowych, postrzegane w zespołach z bardzo różnych odległości. Oddziaływanie na krajobraz będzie okresowe (25 – 30 lat) i zabezpieczy ten obszar przed intensyfikacją zainwestowania osadniczego, trwale dewaloryzującego krajobraz. Przyczyni się zatem do utrwalenia funkcji rolniczej tej części obszaru gminy, gdyż lokalizacja elektrowni wiatrowych nie uniemożliwia dotychczas rolnego użytkowania.

2. Projektowana inwestycja – zespołu elektrowni wiatrowych wpisuje się w założenia Polityki Energetycznej Polski do 2030 r. i jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego uchwalonym na podstawie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1004/XXXIX/09 z dnia 26 października 2009 r. Uruchomienie elektrowni zwiększy bezpieczeństwo energetyczne regionu.

Większość oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko będzie miała charakter bezpośredni, długoterminowy i okresowy. Oceniono iż projekt spełnia uwarunkowania określone w ekofizjografii, jest zgodny z wojewódzkimi, powiatowymi i gminnymi dokumentami planistycznymi oraz dokumentami z zakresu ochrony środowiska, opracowany jest w duchu międzynarodowych i krajowych dokumentów z zakresu ochrony środowiska, a ich wytyczne uwzględnia poprzez zgodność z opracowaniami regionalnymi.

3. Według obowiązującego Studium gminy Łęczyce ustalona planem miejscowym lokalizacja elektrowni jest zgodna ze wskazanymi w nim kierunkami polityki przestrzennej.

Na podstawie sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu stwierdzić można, iż realizacja jego ustaleń będzie korzystna dla Gminy. Gmina może uzyskać korzyści poprzez możliwości naliczania i pobierania opłat adiacenckich i opłat tzw. renty planistycznej (dla gruntów których wartość nieruchomości wzrasta na skutek uchwalenia planu). Plan porządkuje stan prawny, pozwala na realizację pożądanых i atrakcyjnych dla Gminy inwestycji. Uchwalenie planu spowodować może zwiększenie obrotu nieruchomościami, przynosząc w efekcie dochody zarówno właścicielom poszczególnych nieruchomości, na których planowane jest nowe zainwestowanie nierolnicze, jak też Gminie (np. w postaci podatków od czynności cywilnoprawnych). Ponadto realizacja inwestycji dopuszczonych planem, zwłaszcza wybudowanie parku elektrowni wiatrowych da Gminie długoterminowe korzyści w postaci wzrostu dochodów z podatku od nieruchomości. Znaczna ilość nowowyznaczonych terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej pozwoli także na zaspokojenie popytu na działki budowlane w objętej opracowaniem części Gminy.

Wójt Gminy, działając zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r. (j.t. Dz. U. 2012 r. poz. 647) w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, a także prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z uprawnionymi organami – Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wejherowie,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z załącznikiem graficznym i prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2012 r. do dnia 03 września 2012 r.,
- przeprowadził w dniu 24 sierpnia 2012 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 19 września 2012 r., w terminie tym wniesiono jedną uwagę, w całości uwzględnioną poprzez odpowiednią korektę ustaleń planu.

W trakcie procedury nie wystąpiła konieczność uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ani zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Przeprowadzono także postępowanie dotyczące strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na podstawie art. 39 ust. 1 i 2 oraz art. 54 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, informując o możliwości

zapoznania się z niezbędną dokumentacją, miejscu wyłożenia do wglądu, możliwości składania wniosków i uwag, sposobie i miejscu składania uwag, organie właściwym do ich rozpatrywania. Obwieszczenie umieszczono na stronie internetowej Urzędu Gminy w Łęczycach. W postępowaniu z udziałem społeczeństwa nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt planu wraz z prognozą został przesłany do RDOŚ oraz PPIS w Wejherowie celem wyrażenia opinii przez te organy. PPIS w Wejherowie nie wniósł uwag, RDOŚ w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagą (została ona uwzględniona w ostatecznym projekcie), a także uzgodnił projekt planu w zakresie ochrony przyrody.

Projekt planu z racji położenia nie podlegał postępowaniu dotyczącym transgranicznego oddziaływania na środowisko. W prognozie wskazano na zasady monitorowania skutków wpływu na środowisko realizacji ustaleń planu.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft