UCHWAŁA NR XXV/68/2012
RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 5 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo 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/54/2011 Rady Gminy Łęczyce z dn. 28 czerwca 2011r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wniosek Wójta Gminy Łęczyce Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

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 2011), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo, 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. **217 ha** .

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

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

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

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

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

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;

8) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - §11 niniejszej uchwały;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §12 niniejszej uchwały;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §14 niniejszej uchwały;

12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §15 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - 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) ZP – tereny zieleni urządzonej, parkowej;

d) ZD – tereny zieleni - ogrody działkowe, ogrody użytkowe;

e) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

f) RU,U,P – tereny zabudowy wielofunkcyjnej, związanej z obsługą rolnictwa, usługami, magazynami, składami;

g) PE – tereny lokalizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych- elektrowni wiatrowych,

h) KDL - tereny komunikacji publicznej – droga lokalna,

i) KDW – tereny komunikacji wewnętrznej,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) strefa ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - ochrony stanowisk archeologicznych;

7) strefa ochrony konserwatorskiej – obejmująca historyczny układ przestrzenny zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem; zespół do ochrony i zachowania;

8) strefa ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego;

9) obiekty pod ochroną konserwatorską – wpisane do rejestru zabytków;

10) obiekty do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

11) obiekty chronione ustaleniami planu, współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi;

12) dziedziniec do zachowania;

13) budynki do rekompozycji;

14) istniejące historyczne ogrodzenie do zachowania;

15) wymagane pełne ogrodzenie;

16) projektowana trasa turystyczna pieszo-rowerowa;

17) granica głównego zbiornika wód podziemnych;

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

19) pomnik przyrody – drzewo do ochrony i zachowania, nr ewid. wg rejestru;

20) zabytkowa zieleń komponowana – aleja, do ochrony i zachowania. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Dla terenów dla których plan dopuszcza więcej jak jedno przeznaczenie podstawowe, tj. terenów wielofunkcyjnych, oznaczenie podaje się wyliczając je, oddzielone przecinkiem.[X, Y..].

6. Integralnymi częściami uchwały są:

1) zał. nr 1- załącznik graficzny w skali 1:2000, rysunek planu;

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

3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

1) elektrownia wiatrowa - urządzenie elektrotechniczne, (część budowlana - fundament, wieża, część technologiczna - gondola z generatorem prądu i rotor-śmigło) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, 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 stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), 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/budowli oraz wiat i altan, liczona po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];

10) rehabilitacja – materialna renowacja obiektu, zespołu obiektów lub obszaru, ich modernizacja uzupełnianie a także wymiana zabudowy; prowadzona wraz z innymi przedsięwzięciami takimi jak nowe inwestycje, modernizacje układu ulicznego, infrastruktury technicznej, urządzania terenów, w sposób prowadzący do uzyskania efektu synergicznego;

11) rekompozycja – przekształcenie istniejącego obiektu, zespołu zabudowy bądź układu przestrzennego w celu przywrócenia historycznej kompozycji (formy) przez np. wyburzenie lub przebudowę elementów wtórnych, lub dokomponowanie nowych jej elementów, na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa , tworząc nową formę kompozycyjną;

12) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiejkolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m^2), napis o powierzchni ponad 1 m^2, 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;

13) rewitalizacja – skoordynowany proces mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, przestrzennych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju;

14) 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;

15) 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;

16) strefa ochrony konserwatorskiej – strefa wyznaczona na mocy przepisów ustawy 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;

17) 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];

18) 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;

19) 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;

20) zabudowa- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;

21) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza i inwentarska w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inwentarskie typu: obora, stajnia, szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze;

22) zagospodarowanie tymczasowe - należy przez to rozumieć określony w planie sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu; dopuszczone na czas określony tj. do czasu wprowadzenia zainwestowania o charakterze zgodnym z funkcją terenu określoną w planie; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania

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

1) przeznaczenie podstawowe: 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) lokalizacja tymczasowych placów montażowych obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych i masztu pomiaru wiatru, wyłącznie na czas budowy i demontażu tych obiektów,

   c) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej średnich napięć oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,.

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

   e) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,

   f) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z farmą wiatrową, w szczególność zjazdów i skrzyżowań w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych,

   g) lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,

   h) lokalizacja tras turystycznych pieszo-rowerowych;

3) zakazy i ograniczenia:

   a) zakaz zalesiania oraz tworzenia nowych terenów zieleni wysokiej,

   b) zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i budowli rolniczych o wysokości powyżej 10m npt,

   c) zakaz obsadzania zielenią wysoką dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych,

   d) zakaz tworzenia nowych oczek wodnych, stawów i zbiorników wodnych w strefie bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL: **3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

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

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

   a) uprawy leśne,

b) lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej, nie wymagającej trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,

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

d) lokalizacja służących prowadzeniu gospodarki leśnej dróg wewnętrznych, w tym dróg tymczasowych,

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

f) dopuszcza się sytuowanie obiektów (budynków i budowli) na potrzeby gospodarki leśnej ;

3) zakazy i ograniczenia:

a) ze względu na położenie w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej związanej z gospodarką leśną,

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

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

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

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, placów manewrowych, dróg dojazdowych do urządzeń,

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

c) poza terenem zajętym bezpośrednio na elektrownię, drogę dojazdową i plac manewrowy dopuszcza się użytkowanie rolne terenu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej, parkowej,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

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

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

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

3) zakazy i ograniczenia:

c) zakaz wznoszenia nowych budynków,

d) zakaz wprowadzania wszelkich form zabudowy tymczasowej;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **11.RU,U,P** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wielofunkcyjny, techniczno-produkcyjny, magazynów, składów, obsługi rolnictwa, usług o charakterze rzemiosła produkcyjnego; 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:

a) budynki, budowle, obiekty i urządzenia związane z funkcjami produkcyjnymi (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,

b) zieleń, ścieżki piesze, rowerowe, drogi dojazdowe, mała architektura, altany i wiaty, budynki gospodarcze, garaże, parkingi,

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

d) budynki, wiaty i budowle rolnicze związane z obsługą prowadzonej produkcji rolniczej,

e) dopuszcza się istniejące budynki mieszkalne;

3) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych,

b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych z zakresu usług publicznych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **12** . **ZD** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogródków działkowych i ogrodów użytkowych przydomowych, dawne ogrody użytkowe zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem Witków; dopuszczalne zagospodarowanie - zieleń urządzona lub parkowa (ogólnodostępna lub związana funkcjonalnie z zespołem dworsko-parkowym),

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

a) zieleń, mała architektura,

b) ścieżki piesze, rowerowe, dojazdy,

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

d) dopuszcza się istniejące budynki garażowe;

4) zakazy i ograniczenia:

a) zakaz wznoszenia budynków,

b) zakaz wprowadzania wszelkich form zabudowy tymczasowej.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U: **13.MN,U, 14.MN,U, 15.MN,U** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

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

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

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

d) dopuszcza się istniejące obiekty i urządzenia stanowiące budowle rolnicze związane z istniejąca 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna powiatowa nr DP 1458G, 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.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW: **02.KDW, 03.KDW, 04.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,

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (4 strefy), strefa ochrony historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego, strefa ochrony ekspozycji tego zespołu, budynki zabytkowe oraz współtworzące klimat zabudowy, 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. Ustala się strefę ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego – zespołu dworsko-parkowego Witków, w strefie tych 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. Zasięgi strefy pokazano na rysunku planu.

4. 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, w tym pomników przyrody w zespole dworsko-parkowym lub szpaleru drzew, zabytkowej zieleni komponowanej (obsadzenia alejowe wzdłuż dróg), a także pozostałości historycznej zieleni w zespole dworsko - parkowym podlega ochronie w całym obszarze planu.

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

1) wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych;

2) wymóg zastosowania elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie i wielkości w całym obszarze farmy wiatrowej (łącznie z obszarem lokalizacji elektrowni wiatrowych realizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie obszaru opracowania niniejszego planu);

3) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń, z wykluczeniem możliwości umieszczania urządzeń emitujących światło zmienne.

6. Dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony oraz oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako obiekty szpecące, wskazane do likwidacji lub estetyzacji bądź rekompozycji.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację maksimum 2 elektrowni wiatrowych stanowiących część składową farmy wiatrowej (łącznie z obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego usytuowanymi w sąsiedztwie niniejszego planu w obrębie geod. Chrzanowo i w obrębach geod. Świchowo, Pużyce, Brzeźno Lęborskie).

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy - obszaru oddziaływania farmy wiatrowej.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi# obowiązującymi w dniu uchwalania planu;

2) na granicy istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (poza obszarem opracowania planu) emisja hałasu pochodzącego z elektrowni wiatrowych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

4. Północno-wschodni 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.

5. Po zakończeniu funkcjonowaniu farmy wiatrowej, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych (tereny **8.PE** oraz **9.PE**) obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez te obiekty budowlane.

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

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

8. 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.

9. 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.

10. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

11. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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.

12. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu chronionego w niezbędnym zakresie dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.

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

14. Ustala się w strefie ochrony ekspozycji chronionego zespołu historycznego układu przestrzennego, wskazanego na rysunku planu (zespól dworsko-parkowy Witków [Wódka], zakaz wprowadzania wszelkich przekształceń bez opracowania poprzedzających studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji zespołu.

15. Dopuszcza się krajobrazowe wzbogacenie wskazanej na rysunku planu trasy turystycznej pieszo-rowerowej (z wyłączeniem ciągu drogi 02.KDW, stanowiącej jednocześnie dojazd do elektrowni wiatrowych) poprzez nowe nasadzenia, aleje drzew, aby mogła ona pełnić rolę drogi pejzażowej;

§ 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, zasięg przestrzenny stref zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 Rysunku planu do niniejszej Uchwały: są to:

Lp	Oznaczenie Nr na rysunku planu	Obręb geodezyjny
1	8	Chrzanowo
2	9	Chrzanowo
3	11	Chrzanowo
4	12	Chrzanowo

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 obowiązująnastępujące 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 znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków – dwór w zespole dworsko-parkowym Witków [Wódka], nr rej. 171, wpis z 12.12.1961r. Lokalizacja obiektu pokazana została na rysunku planu - zał. nr 1 do niniejszej uchwały. Wszelkie działania (w tym: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie konserwatorskich badań zabytku, prowadzenie badań architektonicznych zabytku, prowadzenie badań archeologicznych, przemieszczanie zabytku nieruchomego, dokonywanie podziału zabytku nieruchomego, zmiana korzystania z zabytku lub jego przeznaczenia, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, napisów, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku) w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską prowadzone mogą być wyłącznie na podstawie pozwolenia i pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu następujące obiekty i obszary zabytkowe, figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków: park podworski, spichlerz podworski, stajnia podworska, stodoła, wieżyczka, kuźnia, a także pozostałości historycznego ogrodzenia.

5. Dla wymienionych w ust. 4 obiektów i obszarów ustala się:

1) postulat uzyskania od właściwego konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych;

2) ustala się nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy bądź obszarów w zakresie historycznych cech, takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itd.), kolorystyka, stosowane materiały budowlane;

3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, w zakresie uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

4) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (np. okien, drzwi itd.) w zakresie uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

5) dla obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje uzgadnianie robót budowlanych z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane;

6. Ustala się nakaz ochrony wskazanych na rysunku planu budynków, współtworzących klimat tradycyjnej zabudowy wsi (historyczne obiekty o tradycyjnej bryle i formie) wskazane planem do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, forma budynku, dopuszcza się dobudowy i przebudowy pod warunkiem ,ze nie powodują one utraty chronionych walorów. W przypadku rozbiórki budynku uwarunkowanej złym stanem technicznym i sytuowania w jego miejscu nowego obiektu, ustala się wymóg odtworzenia i/lub nawiązania nową bryłą do historycznej formy.

7. Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego Witków [Wódka]. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Celem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej jest ochrona zachowanego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zachowanych zabytkowych jego elementów. W granicach strefy ustala się :

1) nakaz ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w szczególności ochrony drzew-pomników przyrody, kompleksowej rewaloryzacji parku,

2) nakaz ochrony zachowanych i postulat odtworzenia historycznych nawierzchni komunikacyjnych na drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych oraz dojściach, dojazdach;

3) nakaz ochrony zachowanych elementów małej architektury (np. historyczne ogrodzenia, w tym wskazane na rysunku od strony drogi **01.KDL**);

4) nakaz maksymalnego zachowania historycznego układu zabudowy, w tym zachowania wskazanych na rysunku planu dziedzińców wolnych od zabudowy kubaturowej;

5) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej, harmonijnego kształtowania nowych elementów zabudowy i zagospodarowania;

6) nakaz usunięcia, restylizacji lub rekompozycji elementów dysharmonijnych zagospodarowania, zwłaszcza nakaz co najmniej rekompozycji budynku wielorodzinnego (np. poprzez dodanie dachu dwuspadowego) oraz zespołu garaży, wskazanych na rysunku planu, a także obiektu usługowego- sklepiku (nie uwidoczniony na podkładzie mapowym) przy wjeździe do zespołu od strony drogi **01.KDL** ;

7) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, wykluczenie lokalizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy dawnego dworu i budynków gospodarskich;

8) zakaz lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w granicach działki ;

9) w części stanowiącej dawne ogrody użytkowe folwarku (teren **12.ZD**) postulat scalenia i zmiany obecnych podziałów geodezyjnych w celu nawiązania do tradycyjnych form zagospodarowania i zabudowy tej części założenia urbanistycznego; ze względu na położenie w otoczeniu zabytku, oraz znaczenie dla właściwej jego ochrony nowe podziały geodezyjne należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

10) nowa zabudowa w terenie **11.RU,U,P** sytuowana w sposób kontynuujący tradycyjną zasadę lokowania budynków w folwarkach, nawiązująca układem do historycznego założenia.;

11) nakaz pełnego ogrodzenia od strony drogi 01.KDL terenu dawnych ogrodów użytkowych.

8. Wokół historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego Witków [Wódka] wyznacza się strefę ochrony ekspozycji. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. W strefie tej ustala się: zakaz sytuowania zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich budowli przesłaniających ekspozycję / widok na zespół dworsko-parkowy lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.

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

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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) - pomniki przyrody (drzewa o nr ewidencyjnym 255- 5 dębów szypułkowych, nr ewid. 256- 1 klon zwyczajny, nr ewid. 369- 1 dąb szypułkowy) orientacyjna ich lokalizacja pokazana została na zał. nr 1- rysunku planu; dla pomników przyrody oraz ich najbliższego otoczenia (w promieniu 15m) obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody, rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, w przypadku zmiany, bądź uchylenia 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 historycznego układu przestrzennego – zespołu dworsko-parkowego w Witkowie oraz strefa ochrony ekspozycji tego zespołu;

3) obiekty zabytkowe, chronione, w tym wpisane do rejestru zabytków oraz figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków- chronione ustaleniami planu;

4) obiekty chronione ustaleniami planu, w tym pozostałości historycznego ogrodzenia, budynki współtworzące klimat tradycyjnej zabudowy wsi. Zasady ochrony oraz sposoby zagospodarowania wyżej wymienionych (w pkt 1-4) terenów określono w §7 niniejszej uchwały.

3. W obszarze opracowania planu nie 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).

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 fragment terenu 1.R) 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-jezdnych, 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;**

9) projekty podziałów geodezyjnych w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu zabudowy obejmującej zespół dworsko-parkowy z folwarkiem wymagają uzgodnień z konserwatorem zabytków.

3. Zakaz podziału terenów R oraz ZL 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 1.R (pow. ok. 77,42. ha), 2.R (pow. ok. 56,01 ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

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

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego-** wg ustaleń ogólnych, tereny otwarte o walorach krajobrazowych;

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

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

a) w części tereny położone w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego- zespołu dworsko-parkowego Witków, obowiązują ustalenia § 7 ust.7,

b) w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych w terenach **1.R i 2 R** , wskazanych na rysunku planu 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 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) dopuszcza się w przestrzeni nad powierzchnią terenu lokalizację ruchomych łopat elektrowni wiatrowych;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** wg ustaleń ogólnych;

8) **Obsługa komunikacyjna**

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

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

2. **Dla terenów zieleni leśnej oznaczonych 3.ZL (pow. ok. 55,85 ha), 4.ZL (pow. ok.1,08ha), 5.ZL (pow. ok.0,52ha), 6.ZL (pow. ok. 1,27ha), 7.ZL (pow. ok. 0,03ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

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

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

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

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

a) w terenie **3.ZL oraz 5.ZL** w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu 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) 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,

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** wg ustaleń ogólnych;

8) **Obsługa komunikacyjna**

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

b) wskaźnika miejsc parkingowych nie ustala się; parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych;

1. **Dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych oznaczonych 8.PE (pow. ok. 1,00 ha), 9.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. 3;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego-** ustala się wymóg zastosowania jednakowego niekontrastowego malowania oraz zbliżonej wielkości elektrowni wiatrowych w parku elektrowni wiatrowych, zaleca się fakturę matową;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-** moc akustyczna elektrowni na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w obszarach, dla których plan dopuszcza zabudowę;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** teren **9.PE** położony jest w granicach wyznaczonej planem strefy ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego- zespołu dworsko-parkowego Witków, lokalizacja elektrowni wymaga poprzedzającego studium krajobrazowego, zaopiniowanego pozytywnie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;

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

a) w terenie **8.PE** wymóg zachowania odległości wieży elektrowni min ok. 200 m od lasu (w szczególności dotyczy to lasu w granicach ustanowionego Obszaru Chronionego Krajobrazu Choczewsko-Salińskiego),

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 **8.PE** i **9.PE** oraz projektowanych na nich elektrowni z drogi wewnętrznej **02.KDW** , poprzez drogi wewnętrzne **03.KDW** i **04.KDW** , a także poprzez drogi projektowane w ramach terenów PE,

b) w zagospodarowaniu terenów PE nie przewiduje się sytuowania miejsc parkingowych, parkowanie wyłącznie czasowe dla celów obsługi urządzeń,

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

1. **Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych 10.ZP (pow. ok. 7,56 ha),** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zieleni urządzonej, parkowej; zgodnie z §4 ust 4; fragment zespołu dworsko-parkowego chronionego;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** wg ustaleń ogólnych; postulat realizacji prac rewaloryzacyjnych, rehabilitacyjnych, przywracających walory, obejmujących całość terenu wraz z sąsiednim terenem **11.RU,U,P oraz 12.ZD** ;

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

a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w tym drzew - pomników przyrody, wskazanych (lokalizacja orientacyjna) na rysunku planu;

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

a) tereny położony w granicach wskazanego do ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem - Witków, obowiązują ustalenia §7 ust.3,4,5,

b) wskazany na rysunku planu budynek dworu wpisany do rejestru zabytków, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust.3;

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

a) dopuszcza się sytuowanie małej architektury, altan o pow. zabudowy do 35m^2 i wysokości do 5m,

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

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

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

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z terenu drogi wewnętrznej **02.KDW,** a także poprzez istniejący zjazd z drogi **01.KDL,**

b) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb dworu wg projektu zagospodarowania uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków, z zachowaniem zasady zachowania wartościowej zieleni;

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

1. **Dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej oznaczonych 11.RU,U,P (pow. ok. 5,65 ha),** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu -** tereny zabudowy wielofunkcyjnej, obsługi rolnictwa, techniczno-produkcyjne, magazynowe, składowe, usługowe; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust. 6;

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

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

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków nie stanowiących zabytków, pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy; dla budynków zabytkowych zasady określono w §7 ust.5,

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

d) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki dot. pokryć dachowych oraz elewacji,

e) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni,

f) nakaz zachowania wewnętrznych dziedzińców, wolnych od zabudowy kubaturowej, nawiązujących do historycznego układu zabudowy; dziedzińce wymagające bezwzględnego zachowania wskazano na rysunku planu,

g) postulat realizacji prac rewaloryzacyjnych, rehabilitacyjnych, przywracających walory, obejmujących całość terenu wraz z sąsiednim parkiem- terenem **10.ZP** oraz terenem **12.ZD,**

h) istniejący obiekt usługowy (sklepik) w sąsiedztwie wjazdu na teren zespołu- docelowo do likwidacji, nie dopuszcza się jego utrwalenia, rozbudów.

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

a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w tym w szczególności pomnika przyrody , wskazanego orientacyjnie na rysunku planu;

b) w kształtowaniu zieleni towarzyszącej zachować historyczne układy zieleni,

c) funkcje usługowe, techniczno-produkcyjne, gospodarcze, składowe, obsługi rolnictwa nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, w tym terenów mieszkaniowych poza granicami planu na południe od drogi **01.KDL** ; 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;

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

a) teren w granicach historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem Witków [Wódka], wskazanego do ochrony, zachowania i rewaloryzacji, obowiązują ustalenia §7 ust. 3,4,5, 6,

b) wskazane na rysunku planu budynki figurujące w ewidencji zabytków, wskazane są do ochrony ustaleniami planu, obowiązują dla nich ustalenia §7 ust.4, 5; są to spichlerz podworski, stajnia podworska, stodoła, wieżyczka, kuźnia;

c) część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego, obowiązują w niej ustalenia §7 ust. 7,

d) wszelkie zmiany w strukturze zabudowy istniejącej (przebudowa, rozbudowa, modernizacja) wymagają opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, a roboty budowlane dotyczące obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane (art. 39 ust 3 ustawy w brzmieniu jak w dniu uchwalania planu),

e) ochronie podlegają zachowane historyczne nawierzchnie na ciągach komunikacyjnych, historyczne ogrodzenie

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 –** 8m od linii rozgraniczenia z drogą **01.KDL** oraz zgodnie z rysunkiem planu – wymagane zachowanie dziedzińców w zabytkowym zespole zabudowy,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 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; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy symetryczne strome dwuspadowe i naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe,

c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

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

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

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

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

a) ze względu na położenie w granicach historycznego układu przestrzennego oraz w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się nakaz uzgadniania projektów podziałów nieruchomości z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z drogi powiatowej **01.KDL** poprzez istniejące zjazdy,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg usytuowania minimum 10 miejsc postojowych, nie dopuszcza się grupowania więcej jak 5 miejsc postojowych w jednym zespole;

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

1. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych 12.ZD (pow. ok. 0,60 ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu –** teren zieleni ogrodów działkowych i ogrodów użytkowych przydomowych; dopuszczalne sposoby zagospodarowania wg ustaleń ogólnych - §4 ust. 6; w szczególności dopuszcza się zagospodarowanie jako teren zieleni urządzonej lub parkowej (ogólnodostępnej lub związanej funkcjonalnie z zespołem dworsko-parkowym);

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

a) nakaz rekompozycji, rewaloryzacji obszaru w celu podniesienia walorów estetycznych,

b) nakaz ukształtowania od strony drogi **01.KDL** bariery optycznej w postaci ogrodzenia pełnego kamiennego lub ceglanego o wysokości ok. 2,0 m, w formie zharmonizowanej z pozostałościami istniejącego historycznego ogrodzenia; dopuszcza się bramę wjazdową w ogrodzeniu,

c) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę zespołu istniejących garaży, nie dopuszcza się ich rozbudowy, w pracach związanych z rekompozycją istniejących obiektów nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień, zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki dot. pokryć dachowych oraz elewacji, nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości, grafitu;

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

a) dopuszcza się pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej komponowanej wzdłuż drogi **01.KDL** ;

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

a) dawne ogrody użytkowe,teren w granicach strefy ochrony historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem,

b) ze względu na położenie w otoczeniu bezpośrednim zespołu zabytkowego, wymóg uzgadniania projektów zagospodarowania i zabudowy z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;

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) ze względu na zakaz sytuowania nowej zabudowy nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, ani parametrów typu wysokość, geometria,

b) dla ewentualnej rekompozycji istniejących garaży dachy zharmonizować z istniejącymi w sąsiedztwie (w historycznym zespole dworsko-parkowym z folwarkiem) budynkami chronionymi – dwuspadowe, wysokość do 6,0 m npt,

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – zgodnie z obrysem istniejących garaży, nie dopuszcza się rozbudowy,

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

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

a) obowiązuje zakaz budowy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,

b) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej wraz z jej strefą ograniczeń szer. 14m (po 7m od osi w obie strony), w której obowiązuje nakaz uzgodnienia sposobu zagospodarowania z zarządcą sieci;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –** postulat scalenia działek, ewentualny nowy podział geodezyjny wg uzgodnień z konserwatorem zabytków,przy czym szerokość frontów działek min. 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi 01.KDL – zbliżony do 90 stopni;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd do terenu z drogi **01.KDL** lub poprzez sąsiednie tereny **10.ZP i 11.RU,U,P,**

b) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych ze względu na rodzaj użytkowania terenu;

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

2. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych 13.MN,U (pow. ok. 1,49ha), 14.MN/U (pow. ok. 0,09 ha), 15.MN/U (pow. ok. 0,85 ha),** 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. 7;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. pokryć dachowych oraz elewacji,

f) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni;

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

a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,

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;

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

a) na części terenu **15.MN,U** strefa ochrony archeologiczne-konserwatorskiej (nr 9 wg oznaczeń na rysunku planu), w granicach strefy obowiązują ustalenia §7 ust. 2,

b) budynek w granicach terenu **14.MN,U** wskazany na rysunku planu- do ochrony i zachowania jako obiekt współtworzący klimat wsi, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust. 6.

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 - w terenie 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U – 8m od drogi 01.KDL, 12 m od lasu; w terenie 13.MN,U zachować także nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącego cieku wodnego – w odległości 5m, 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 zharmonizować z istniejącymi na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie (działki graniczące lub usytuowane w wyraźnie wydzielonym zespole) budynkami, ustala się dachy symetryczne, strome, dwuspadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni, dopuszcza się okna w facjatach o dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, lukarny i okna połaciowe, dla dachów półpłaskich dwuspadowych na ściance 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;
- kolorystyka pokryć dachowych- dachy ceglaste, brązowe, w odcieniach grafitu i szarości,

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 **16.MN/U** położony jest w części w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2,

- obowiązuje zakaz budowy obiektów tymczasowych;

7) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem -** minimalna nowowydzielana działka w terenach **13.MN,U, 15.MN,U** o powierzchni 1000 m^2, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi 01.KDL – zbliżony do 90 stopni;

8) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy do terenów z drogi **01.KDL** lub z przyległych dróg wewnętrznych,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny oraz min 2 miejsca / 100 m^2 pow. użytkowej usługi, na własnej działce;

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

2. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 01.KDL (pow. ok. 4,61 ha)** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna), istniejąca droga powiatowa nr DP 1458G; zgodnie z §4 ust. 8;

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, zwłaszcza stanowiącej zabytkowa zieleń komponowaną w postaci obsadzeń alejowych,

c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania drogi **01.KDL** z drogą **02.KDW** wg uzgodnień z zarządcą drogi powiatowej; przebudowa skrzyżowania powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych;

3. **Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 02.KDW (pow. ok. 1,44ha), 03.KDW (pow. ok.0,19ha), 04.KDW (pow. ok. 0,10ha),** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych, drogi klasy D (dojazdowe) lub drogi o charakterze ciągów pieszo-jezdnych, przy czym **03.KDW i 04.KDW** – to drogi dla obsługi elektrowni wiatrowych; zgodnie z §4 ust. 9;

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 tj. **03.KDW, 04.KDW** – 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 drogi **02.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, 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 drogi **01.KDL** z drogą **02.KDW** wg uzgodnień z zarządcą drogi powiatowej; przebudowa skrzyżowania powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych,

d) droga **02.KDW** oraz **03.KDW** są położone częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej, obowiązują dla strefy ustalenia § 7 ust. 2.

§ 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 produkcyjnej, magazynów i składów, usługowych, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (teren **11.RU,U,P**) oraz terenów dróg 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.

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:** z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania, w tym np. 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 lokalizacje 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 terenie;

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 ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, ze 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 zbiorki odpadów;

3) dla zespołu elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu zużytego oleju transformatorowego oraz z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

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.

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

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru objętego planem są realizowane poprzez drogę powiatową DP1458G w klasie drogi lokalnej. Obsługa komunikacyjna obszaru planu od strony drogi publicznej – powiatowej (teren **01.KDL**) oraz dróg wewnętrznych istniejących oraz projektowanych, wydzielonych w obszarze planu.

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

3. Szerokość drogi publicznej **01.KDL** i dróg wewnętrznych: **02.KDW** w liniach rozgraniczających jak na rys. planu - według istniejących wydzieleń geodezyjnych, dróg wewnętrznych dla obsługi elektrowni wiatrowych **03.KDW** i **04.KDW** – jak na rysunku planu.

4. 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.

5. Dopuszcza się ruch rowerowy na drodze publicznej KDL i na drogach wewnętrznych KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wydzielenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg **01.KDL** i **02.KDW** .

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

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

1. W terenach oznaczonych w planie symbolem **1.R** i **2.R** dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowania; terenu:

1) jako teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne, w szczególność zjazdy i skrzyżowania w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych;

2) jako teren komunikacyjny - place montażowe związane z budową lub demontażem obiektów farmy wiatrowej.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu związane z farmą wiatrową, o którym mowa w ust. 1, 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.

3. Dopuszcza się w terenie **12.ZD** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania, tymczasowe użytkowanie jako ogrody działkowe, bez prawa do sytuowania tymczasowej zabudowy kubaturowej.

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

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem **8.PE** , **9.PE** , **03.KDW, 04.KDW** , **13.MN/U, 15.MN/U;**

2) nie ustala się wysokości stawki procentowej dla pozostałych terenów, gdyż plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia tych terenów i nie powoduje z tego powodu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

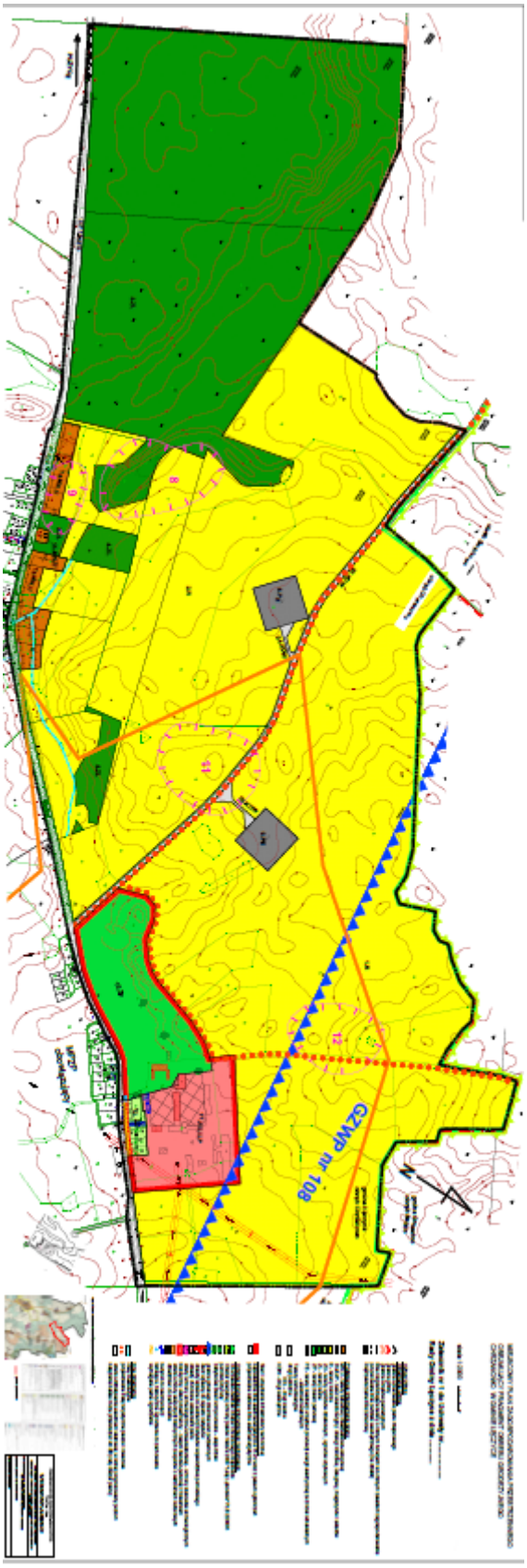
§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

§ 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


GZWP nr 108

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/68/2012

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 5 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO CHRZANOWO W GMINIE ŁĘCZYCE

Rada Gminy Łęczyce, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce **, r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo tj. w dniach od 13 sierpnia 2012r. do dnia 03 września 2012 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu do dnia 19 września 2012 r., do Wójta Gminy Łęczyce **nie wpłynęły żadne uwagi** .

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/68/2012

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 5 października 2012

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo 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 co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego 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 XXV/68/2012 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 5 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce

Uchwałą Nr XI/53/2011 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 28 czerwca 2011 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce.

Plan obejmuje obszar ok. 217ha. Celem planu jest ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania, w tym aby umożliwić realizację zespołu dwóch 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 sąsiedztwie Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Lasy Lęborskie" PLB 220006, a także w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 108 „Zbiornik międzymorenowy Salino" oraz wynikające z wartościowego przyrodniczo sąsiedztwa.

Plan uwzględnia położony w granicach planu wpisany do rejestru zabytków dwór Witków, wpisane do ewidencji zabytków obiekty w obrębie zespołu dworsko-parkowego, strefy ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony zespołu historycznego wskazane przez służby konserwatorskie.

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 monitoringów ornitologicznych oraz monitoringów 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) 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, tak by była możliwie najmniej kolizyjna z zabudową fragmentu obrębu Chrzanowo usytuowanego w granicach planu oraz z elementami środowiska przyrodniczego.

1. 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- infrastrukturowym (przemysłowym), w którym specyficzną dominantę 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 jednak jednocześnie do utrwalenia funkcji rolniczej tej części obszaru gminy.

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 adiacenckichi i opłat tzw. renty planistycznej (dla gruntów których wartość nieruchomości wzrasta na skutek uchwalenia planu). Plan porządkuje stan prawny, pozwala na realizację pożądanych 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. Zestawienie potencjalnych kosztów i dochodów wynikających z uchwalenia planu wskazuje iż bilans jest dla Gminy korzystny (przewaga korzyści).

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 nie wniesiono uwag.

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 uwagami (zostały one uwzględniona w ostatecznym projekcie.

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