

**UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY Mikołajki Pomorskie**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej „Zonda”, w gminie Mikołajki Pomorskie**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.)*

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1**

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XXVIII/181/2013r. Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 7 maja 2013r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej „Zonda”, w gminie Mikołajki Pomorskie; po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo, Pierzchowice, Mikołajki Pomorskie gmina Mikołajki Pomorskie, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **631 ha**.

**§2**

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów

zawarte w rozdziale 3 niniejszej Uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
  - 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - §4;
  - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §5;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §6;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - §11;
  - 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.
4. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §13 do § 24 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od § 25 do §28.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
  - 3) zasady organizacji ruchu w pasie drogowym.
7. W części graficznej planu, na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
  - 1) granice obszaru planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowych;

- 5) oznaczenie liczbowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają przeznaczenie terenu, w tym:
- a) PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych,
  - b) PE1 – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) MU/ZP – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej z zielenią parkową,
  - e) U/ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią parkową,
  - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - g) R - tereny rolnicze,
  - h) R/KDWE – tereny rolnicze użytkowane tymczasowo jako tereny komunikacyjne,
  - i) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - j) ZL – tereny leśne,
  - k) tereny infrastruktury technicznej, w tym: W – wodociągi, O- gospodarka odpadami,
  - l) tereny dróg publicznych, w tym: KDL – droga lokalna, KDD – droga dojazdowa,
  - m) tereny dróg wewnętrznych, w tym: KDW – droga wewnętrzna, KDWE – droga wewnętrzna dla potrzeb obsługi farmy wiatrowej;
- 6) Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:
- a) granice historycznego zespołu dworsko-parkowego,
  - b) obszary o wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu,
  - c) obiekty o wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu,
  - d) obiekty współtworzące charakter zabudowy miejscowości chronione ustaleniami planu,
  - e) stanowiska archeologiczne,
  - f) historyczna zieleń komponowana – aleje drzew;

pozostałe oznaczenia na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) stanowią informacje lub wynikają z przepisów odrębnych i nie stanowią ustaleń planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **§3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony – granice obszarów i obiektów wskazano na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej uchwały, są to:
  - 1) historyczny zespół dworsko-parkowy;
  - 2) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
  - 4) obiekty współtworzące charakter zabudowy miejscowości;
  - 5) historyczna zieleń komponowana – aleje drzew;
  - 6) stanowiska archeologiczne.
2. Zasady ochrony obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 określono w §5 niniejszej uchwały.
  3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.
  4. Dla elektrowni wiatrowych lokalizowanych w obszarze planu ustala się:
    - 1) wymóg zastosowania ujednoczonej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
    - 2) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń; z wykluczeniem możliwości umieszczania urządzeń emitujących światło zmienne.

#### **§4**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

1. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej.
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizacje maksimum 7 elektrowni wiatrowych, lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem PE, po jednej elektrowni wiatrowej w każdym terenie.
3. Na granicy istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej (przeznaczonej na stały pobyt ludzi), emisja hałasu pochodzącego z elektrowni wiatrowych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.
4. W terenach rolniczych (oznaczonych symbolem R) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zieleni wysokiej, za wyjątkiem zieleni stanowiącej wymianę istniejących w dniu uchwalenia planu drzew, w szczególności w obrębie historycznej zieleni komponowanej - alejach drzew wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z zasadami określonymi w §5 ust. 4 niniejszej uchwały.
5. W terenach rolniczych (oznaczonych symbolem R) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zbiorników wodnych.
6. Cały obszar planu stanowi strefę ochronną elektrowni wiatrowych – w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §2 ust. 7, pkt 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w Ustawie Prawo ochrony środowiska obowiązującej w dniu uchwalenia planu:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MU oraz MU/ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

- 3) dla terenu oznaczonego symbolem: U/ZP, gdzie dopuszcza się funkcję mieszkalną towarzyszącą funkcji usługowej, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 4) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-3), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku
7. Przy realizacji inwestycji ograniczyć rozmiary terenów budowy do niezbędnego minimum.
8. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
9. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.
10. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się odtworzenie drzew o znaczeniu historycznej zieleni komponowanej usuniętych z alei drzew, zaznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, po realizacji przedsięwzięcia.
11. W obrębie korytarza ekologicznego o znaczeniu subregionalnym – dolina Postolińskiej Strugi (zasięg zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały) zaleca się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów.
12. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:
  - 1) wody opadowe z dachów, powierzchni nieutwardzonych lub tymczasowo utwardzonych odprowadzić powierzchniowo do wód lub do gruntu;
  - 2) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
14. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

## **§5**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze historycznego zespołu dworsko-parkowego – granice zaznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - obowiązuje:
  - 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej;

- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
  - 3) postuluje się promocję obszaru w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.
2. Dla obszarów i obiektów chronionych ustaleniami planu, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w poniższej tabeli, według kart GEZ (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) – ustala się:
- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: sposób zagospodarowania terenu, rozmieszczenie poszczególnych budynków, zieleni - – starodrzew i elementy zieleni komponowanej, a dla budynków: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) obowiązuje nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
  - 3) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących; możliwość, zakres i lokalizację nowych obiektów w obrębie chronionych zespołów przestrzennych określi właściwy terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz umieszczania wszelkich reklam na obiektach chronionych, dopuszcza się szyldy, banery związane z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni mniejszej niż 2m<sup>2</sup>;
  - 5) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwość, zakres i sposób dopuszczalnej przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy określi właściwy terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością,
  - 7) tabela obszarów i obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, znajdujących się w granicach planu:

NR.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR/OBIEKT	LOKALIZACJA	DATA
1.	Wilczewo	Dwór	Wilczewo 16	XVIII, XIX, XX w.
2.	Wilczewo	Park podworski	na południe od dworu	II poł. XVIII, XIX, XX w.
3.	Wilczewo	Kapliczka	Północny kraniec wsi , po zachodniej stronie drogi na zakręcie	1869
4.	Wilczewo	Folwark, spichlerz, bud. gospodarczy (trzy elementy chronione)	Zachodnia część wsi	ok. 1900
5.	Wilczewo	Dom zagrodnika - podworski	Wilczewo 22 (południowo zachodni kraniec wsi)	ok. 1900

6.	Wilczewo	Krzyż	W centrum wsi	1860
7.	Wilczewo	Dwojak podworski	Wilczewo 4, Wilczewo 5	II połowa, XIX w.
8.	Wilczewo	Zagroda podworska, dom mieszkalny (dwa elementy chronione)	Wilczewo 6	II połowa, XIX w.
9.	Wilczewo	Dwojak, zagroda podworska, dom, stodoła, obora (pięć elementów chronionych)	Wilczewo 1	II połowa, XIX w.

3. Dla obiektów chronionych ustaleniami planu, współtworzących charakter zabudowy wsi – obiekty zaznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – ustala się:
- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu oraz forma architektoniczna;
  - 2) dopuszcza się przekształcenia bryły budynków chronionych na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych;
  - 3) zakaz umieszczania wszelkich reklam na obiektach chronionych, dopuszcza się szyldy, banery związane z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni mniejszej niż 2m<sup>2</sup>.
4. Dla alei drzew o znaczeniu kulturowym – historyczna zieleń komponowana, zaznaczonych na rysunku planu, załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ustala się:
- 1) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń alei przydrożnej, jako element współtworzący krajobraz kulturowy;
  - 2) wymóg ochrony drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie,
  - 3) dostosowanie lokalizacji zjazdów do istniejących drzew;
  - 4) się odtworzenie drzew usuniętych z alei po realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.
5. Dla terenu stref ochrony archeologicznej wymienionych w poniższej tabeli (obszary zaznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują następujące zasady:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, który określi zakres i sposób przeprowadzenia niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu;
  - 2) tabela stanowisk archeologicznych, znajdujących się w granicach planu:

Lp.	miejsowość	typ stanowiska	okres
1	Pierzchowice	ślady osadnicze	średniowiecze, nowożytna
2	Pierzchowice	ślady osadnicze	okres wpływów rzymskich, XVIII-XIX w.
3	Pierzchowice	ślady osadnicze	okres wpływów rzymskich, XVII-XVIII w.

## §6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu

- i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późniejszymi zmianami);
2. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny publiczne – ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców; są to tereny:
    - 1) U/ZP – teren świetlicy wiejskiej z zielenią urządzoną - parkiem podworskim,
    - 2) tereny dróg publicznych.
  3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów publicznych wymienionych w pkt. 2, określono w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów dla poszczególnych terenów.

## **§7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 16,9100ha (na trwałe) oraz 1,6403 ha (czasowo), w tym:
  - 1) 1,5041 ha (na trwałe) oraz 0,5938 (czasowo) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasie III decyzją nr GZ.tr.057 – 602 – 466/14 z dnia 17 lipca 2014 r.;
  - 2) 15,4059 ha (na trwałe) oraz 1,0465 ha (czasowo) pozostałych gruntów.

## **§8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów na podstawie przepisów odrębnych.
2. W obszarze planu nie projektuje się nowych terenów inwestycyjnych wymagających ustalenia zasad podziału na działki budowlane.
3. Dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg w gruntach rolnych według potrzeb oraz wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych.
4. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych, w tym także zabudowanych na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

## **§9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
  - 2) istniejąca zabudowa w obszarze planu jest zaopatrywana z sieci wodociągowej,



- 3) docelowo nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do wiejskiej sieci wodociągowej, tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
- 4) obiekty budowlane farmy wiatrowej nie wymagają zaopatrzenia w wodę.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
  - 2) ścieki z istniejącej zabudowy dopuszcza się gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub odprowadzić do przydomowych oczyszczalni ścieków; docelowo odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 3) pozostałe obiekty budowlane dopuszczone postanowieniami planu, w szczególności obiekty budowlane farmy wiatrowej nie wymagają ustalenia zasad odprowadzenia ścieków.
3. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich, wysokich i najwyższych napięć i urządzeń infrastruktury technicznej, a także modernizację, przebudowę i rozbudowę tych obiektów;
  - 2) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV, sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
  - 3) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci średnich i niskich napięć, dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych źródeł, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kV;
  - 4) dla terenu farmy wiatrowej ustala się:
    - a) zaopatrzenie w energię z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej,
    - b) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe liniami średniego napięcia do stacji transformatorowych,
    - c) włączenie farmy wiatrowej do krajowego systemu elektroenergetycznego na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci (poza obszarem opracowania planu).
4. W zakresie zasilania w ciepło budynków wymagających ogrzewania ustala się zasilanie z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia oraz niskiego ciśnienia;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych.

6. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
7. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w porozumieniu z zarządcami sieci.

## **§10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogi powiatowe: 3243G i nr 3142G oraz drogi gminne: nr 23002G, nr 23003G, nr 2300G i 23005G (droga poza obszarem opracowania planu).
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych – KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych - KDW; dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na działki budowlane.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU), dla funkcji mieszkalnej: 1 miejsce postojowe / 1 każdy wydzielony lokal mieszkalny;
  - 2) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie ustala się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
  - 3) tereny zabudowy gospodarczej lokalizowanej w terenach rolniczych (R) lub leśnych (ZL): 1 miejsce postojowe dla każdego terenu zabudowy;
  - 4) tereny zabudowy usługowej lokalizowanej w terenach: MU, MU/ZP, U/ZP:
    - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe / 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
    - b) gastronomia: 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
    - c) pozostałe usługi 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy,
    - d) dla każdego lokalu usługowego przewidzieć min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
  - 5) wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla terenów zabudowy.

## **§11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

1. W terenach oznaczonych w planie symbolem R dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
  - 1) lokalizację budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu;
  - 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
  - 3) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia budowy obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.
3. Czasowe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi - Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## **§12**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. Dla terenów PE, PE1 i KDWE ustala się stawkę 30%.
2. Dla pozostałych terenów nie określa się stawki procentowej o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani ich faktycznego sposobu użytkowania.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe – karty terenów**

## **§13**

### **Karta terenu PE - lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, w szczególności urządzeń elektroenergetyki związanych z odbiorem wytworzonej energii,
    - b) lokalizacja placów montażowych obiektów budowlanych farmy wiatrowej, w szczególności elektrowni wiatrowych,
    - c) lokalizacja dróg dojazdowych związanych z farmą wiatrową,
    - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,
    - e) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w każdym terenie dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej,

- 2) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych w dowolnym miejscu wydzielonego terenu, za wyjątkiem terenu 6.PE, w którym dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej w obrębie terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (linie zaznaczono na rysunku planu – zał. n 1 do niniejszej uchwały)
  - 3) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;
  - 5) w terenie 7.PE znajduje się zinwentaryzowane stanowisko archeologiczne, zasady ochrony zgodnie z §5 ust. 5;
  - 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 205m ponad poziom terenu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń telekomunikacyjnych 20m;
  - 3) elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg oznakowania przeszkodowego oraz właściwego zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§14**

#### **Karta terenu PE1 – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu –teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną obiektów;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych,
    - b) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznej,
    - c) lokalizacja instalacji produkcji energii ze słońca wraz z niezbędnymi urządzeniami,
    - d) lokalizacja dojazdów i parkingów,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) powierzchnia zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni zabudowanej – liczonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni niezabudowanej - nie zajętej budynkami – nie więcej niż 10%;
  - 2) powierzchnia terenu pokryta ogniwami fotowoltaicznymi nie więcej niż 80%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
  - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

- 5) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wyłącznie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 6) ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu celem przesłonięcia obiektów technicznych w widoku od strony drogi wewnętrznej (015.KDW) oraz od strony zabudowy miejscowości Wilczewo;
  - 7) w obrębie korytarza ekologicznego o znaczeniu subregionalnym – dolina Postolińskiej Strugi (zasięg zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (za wyjątkiem ogrodzenia terenu) oraz zakaz utwardzenia powierzchni terenu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) nie określa się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych, wynika ona z wymogów technologicznych.

## **§15**

### **Karta terenów MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
    - c) lokalizacja budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej, w tym garaży,
    - d) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca, miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, od strony terenów komunikacyjnych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają istniejące budynki;
  - 2) powierzchnia zabudowy wydzielonej z terenu działki budowlanej, rozumiana jako wskaźnik powierzchni zabudowanej – liczonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni niezabudowanej - nie zajętej budynkami – nie więcej niż 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni wydzielonej z terenu działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 5) usytuowanie budynków:
    - a) główna kalenica budynku głównego równoległe do drogi stanowiącej dojazd do zabudowy,

- b) zabudowę gospodarczą lokalizować w głębi działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość budynków: 9,5m;
  - 2) ilość kondygnacji:
    - a) maksymalna nadziemnych: 2,
    - b) podpiwniczenie dopuszczalne;
  - 3) dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy, itp.;
  - 4) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniejszym niż 35 stopni,
    - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
  - 5) nie wymagają określenia gabaryty zabudowy i geometria dachu dla obiektów infrastruktury technicznej ani obiektów małej architektury;
  - 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§16**

### **Karta terenów RM – zabudowy zagrodowej**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
    - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
    - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
    - d) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca, miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
    - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały liniami – 10m od strony terenów 25.WS i 26.WS (Postolińskiej Strugi);
  - 2) powierzchnia zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni zabudowanej – liczonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni niezabudowanej - nie zajętej budynkami – nie więcej niż 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu;

- 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkaniowej sytuować od frontu działki, zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowle rolnicze lokalizować w głębi działki;
  - 6) obszary oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (zaznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) podlegają ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy, mierzona do najwyższego elementu przekrycia dachu:
    - a) dla budynków mieszkaniowych 9,5m,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m;
  - 2) ilość kondygnacji:
    - a) maksymalna nadziemnych: 2,
    - b) podpiwniczenie dopuszczalne;
  - 3) dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy, itp.;
  - 4) geometria dachu:
    - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35 stopni,
    - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
    - c) nie określa się geometrii dachu dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych;
  - 5) nie wymagają określenia gabaryty zabudowy i geometria dachu dla obiektów infrastruktury technicznej ani obiektów małej architektury;
  - 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§17**

### **Karta terenu U/ZP – zabudowy usługowej wraz z zielenią parkową (historycznym parkiem towarzyszącym budynkowi dawnego dworu)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa wraz z zielenią parkową – zabytkowym parkiem w zespole dworsko-parkowym;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu z zakresu handlu, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania (za wyjątkiem obiektów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży), rzemiosła,
    - b) dopuszcza się funkcję mieszkalną, związaną z funkcją usługową, tzw. mieszkanie dla właściciela,
    - c) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca, miejsca postojowe dla potrzeb własnych,

- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
  - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały liniami – 10m od strony terenu 25.WS (Postolińskiej Strugi)
  - 2) obszary oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (zaznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) podlegają ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
  - 3) powierzchnia zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni zabudowanej – liczonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni niezabudowanej - nie zajętej budynkami – nie więcej niż 10%
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,02,
    - b) maksymalna: 0,2.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy, mierzona do najwyższego elementu przekrycia dachu 6m;
  - 2) ilość kondygnacji:
    - a) maksymalna nadziemnych: 2,
    - b) podpiwniczenie dopuszczalne;
  - 3) geometria dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20 stopni :
  - 4) nie wymagają określenia gabaryty zabudowy i geometria dachu dla obiektów infrastruktury technicznej ani obiektów małej architektury,

## **§18**

### **Karta terenu MU/ZP – zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z zielenią parkową (dawny dwór z pozostałością historycznego parku)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z zielenią parkową – zabytkowy dwór wraz z zabytkowym parkiem w zespole dworsko-parkowym;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lub budynków usługowych z zakresu handlu, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania (za wyjątkiem obiektów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży), rzemiosła,
    - b) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca, miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,



- d) lokalizacja dojazdów i dojazdów służących obiektom budowlanym, i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) obszary oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (zaznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) podlegają ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
  - 2) powierzchnia zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni zabudowanej – liczonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni niezabudowanej - nie zajętej budynkami – nie więcej niż 10%
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,02,
    - b) maksymalna: 0,2.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) istniejące budynki do ochrony w zakresie historycznych elementów: gabarytu, geometrii dachu, kompozycji elewacji budynku, detalu architektonicznego; możliwość oraz zakres i zasady ewentualnej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków należy uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków,
  - 2) wysokość zabudowy i geometria dachu dla nowych budynków zgodnie z wytycznymi właściwego Konserwatora Zabytków;

## **§19**

### **Karta terenu W – infrastruktury technicznej – wodociągowej**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu –teren lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) urządzenia infrastruktury wodociągowej, w szczególności ujęcie wody i stacja uzdatniania wody
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) dopuszcza się 100% zabudowy i utwardzenia nawierzchni terenu,
  - 2) wymóg ogrodzenia obszaru związanego z urządzeniami infrastruktury oraz oznakowania obiektów infrastruktury wodociągowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury, wynika ona z wymogów technologicznych.

## **§20**

### **Karta terenu K – infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu –teren lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej, w szczególności oczyszczalnia ścieków,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) dopuszcza się 100% zabudowy i utwardzenia nawierzchni terenu,
  - 2) wymóg ogrodzenia obszaru związanego z urządzeniami infrastruktury oraz oznakowania obiektów infrastruktury kanalizacyjnej..
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury, wynika ona z wymogów technologicznych.

## **§21**

### **Karta terenów rolniczych - R**

1. Dla terenów rolniczych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze położone w strefie ochronnej farmy wiatrowej;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy rolnicze,
    - b) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
    - c) lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
    - d) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
    - e) zakaz zalesienia,
    - f) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych,
    - g) lokalizacja tymczasowych placów montażowych obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych, wyłącznie na czas budowy i demontażu tych obiektów,
    - h) lokalizacja napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV,
    - i) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych, oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej;
    - j) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,

- k) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z farmą wiatrową, w szczególności zjazdów i skrzyżowań w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych,
  - l) lokalizacja tymczasowego masztu do pomiaru kierunku i prędkości wiatru,
  - m) lokalizacja dróg w gruntach rolnych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) nieprzekraczalna linia dla lokalizacji budynków i budowli rolniczych zaznaczona na rysunku planu, załącznik nr 1 do niniejszej uchwały obowiązuje:
    - a) od dróg powiatowych 20m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
    - b) od dróg gminnych 15m od linii rozgraniczającej pasa drogowego, za wyjątkiem terenu 56.R gdzie obowiązuje 6m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
    - c) od Postolińskiej Strugi (terenów wód śródlądowych 23.WS, 24.WS, 25.WS, 26.WS) - 10m,
    - d) od terenów przeznaczonych dla elektrowni wiatrowych obowiązuje w odległości 220m;
  - 2) w pasie technicznym napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110kV (orientacyjny przebieg zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały) – 40m (po 20m w każdą stronę o osi linii) obowiązuje wymóg ustalania lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z zarządcą sieci;
  - 3) 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;
  - 4) obowiązuje wymóg zachowania dostępności do cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych podstawowych i szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się lokalizację kotew od odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru;
  - 6) dopuszcza się w przestrzeni nad powierzchnią terenu lokalizację ruchomych łopat elektrowni wiatrowych, urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru;
  - 7) w terenach: 39.R, 41.R, 60.R i 61.R znajdują się zinwentaryzowane stanowiska archeologiczne, zasady ochrony zgodnie z §5 ust. 5
  - 8) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: drogi w gruntach rolnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym również niezwiązane z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) gabaryty budynków: wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 15°,
  - 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość zabudowy maksymalnie 40m, gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się,

- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektu masztu do pomiaru wiatru 150m; gabarytów obiektu ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

## **§22**

### **Karta terenów rolniczych i dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej farmy wiatrowej – R/KDWE**

1. Dla terenów rolniczych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze położone w strefie ochronnej farmy wiatrowej tymczasowo użytkowane jako drogi wewnętrzne niezbędne dla obsługi komunikacyjnej farmy wiatrowej – wymagane tereny dla organizacji przewozów ponadgabarytowych obiektów elektrowni wiatrowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy rolnicze,
    - b) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych,
    - c) zakaz zalesienia,
    - d) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych,
    - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w terenie 51.R/KDWE znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (zaznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) podlegający ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy
  - 3) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych s
  - 4) sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: drogi wewnętrzne, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym również niezwiązanej z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) gabaryty budynków: nie dotyczy;
  - 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość zabudowy maksymalnie 20m, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń telekomunikacyjnych; gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie określa się.

## **§23**

### **Karta terenów leśnych - ZL**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne położone w strefie ochronnej farmy wiatrowej;
- 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy leśne,
  - b) budowa budynków służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
  - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farmy wiatrowej,
  - e) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach leśnych, w tym dróg tymczasowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalna linia lokalizacji budynków od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość zabudowy maksymalnie 20m, gabarytów obiektów ani geometrii dachu obiektów nie ustala się;
  - 3) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej;
  - 4) miejsca kolizji planowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi elementami zagospodarowania rozwiązać w projekcie budowlanym na podstawie uzyskanych warunków technicznych zarządców poszczególnych obiektów;
  - 5) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: drogi w gruntach leśnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym niezwiązane z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) gabaryty budynków: wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połączeń dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połączeń dachu min 15°,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń telekomunikacyjnych 20m.

## **§24**

### **Karta terenów WS – wód powierzchniowych śródlądowych**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) obiekty budowlane zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,

- b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
  - c) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń rekreacji,
  - d) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg – przejazdów uzgodnić z zarządcą wód.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
    - 1) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową, wynika ona z wymogów technologicznych.

## **§25**

### **Karta terenu KDL – teren komunikacyjny**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – droga publiczna, powiatowa;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
    - b) lokalizacja reklam, będących obiektami budowlanymi,
    - c) wiaty przystankowe,
    - d) lokalizacja szlaku rowerowej, ciągu pieszo-rowerowego, chodnika;
    - e) lokalizacja zjazdów, przy czym przy lokalizowaniu zjazdów w obrębie alei drzew - historycznej zieleni komponowanej (zaznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) uwzględnić istniejące drzewa w alei, zgodnie z zasadami określonymi w §5 ust. 4 niniejszej uchwały.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
  - 1) klasa techniczna- droga lokalna,
  - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały - według istniejących wydzielen geodezyjnych lub z poszerzeniami pasa drogowego do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów;
    - 1) maksymalna wysokość obiektów reklam 8m,
    - 2) maksymalna wysokość obiektów wiat przystankowych 4m, nie ustala się geometrii dachu;
  - 5) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady organizacji ruchu w pasie drogowym - dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego.

## **§26**

### **Karta terenu KDD – teren komunikacyjny**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – droga publiczna, gminna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
    - b) wiaty przystankowe,
    - c) lokalizacja szlaku rowerowej, ciągu pieszo-rowerowego, chodnika;
    - d) lokalizacja zjazdów, przy czym przy lokalizowaniu zjazdów w obrębie alei drzew - historycznej zieleni komponowanej (zaznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) uwzględnić istniejące drzewa w alei, zgodnie z zasadami określonymi w §5 ust. 4 niniejszej uchwały.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
  - 1) klasa techniczna- droga dojazdowa,
  - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały (według istniejących wydzieleń geodezyjnych);
  - 3) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń
3. Zasady organizacji ruchu w pasie drogowym - dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego.

## **§27**

### **Karta terenu KDW – teren komunikacji wewnętrznej**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
    - b) lokalizacja zjazdów.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
  - 1) klasa techniczna- droga dojazdowa,
  - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały (według istniejących wydzieleń geodezyjnych);
  - 3) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń
3. Zasady organizacji ruchu w pasie drogowym – nie określa się.

## **§28**

### **Karta terenu KDWE – teren komunikacji wewnętrznej dla potrzeb farmy wiatrowej**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,

- b) lokalizacja zjazdów.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, wyposażenie pasa drogowego, dostępność terenów przyległych:
    - 1) klasa techniczna- droga dojazdowa,
    - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na Rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały – minimum 6m, za wyjątkiem poszerzeń istniejących dróg;
    - 3) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń
  3. Zasady organizacji ruchu w pasie drogowym – nie określa się.

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**  
**§29**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mikołajki Pomorskie.

**§30**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**