

GMINA WIECZFNA KOŚCIELNA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
NA TERENIE FRAGMENTU GMINY
WIECZFNA KOŚCIELNA**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

- ▲ mgr inż. arch. Jerzy Wowczak, wpisany na listę POIU pod nr KT-432 (główny projektant)
- ▲ mgr inż. Anna Maj
- ▲ mgr inż. Marta Skinderowicz
- ▲ mgr inż arch. Aleksandra Olko

2012

Uchwała Nr
Rady Gminy Wieczfnia Kościelna
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Gminy Wieczfnia Kościelna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2012 poz. 647), po stwierdzeniu, że ustalenia poniższej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieczfnia Kościelna – uchwała Rady Gminy Wieczfnia Kościelna Nr VI/59/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r. uaktualnionego uchwałą Nr XIII/96/2012 z dnia 16 maja 2012r. w sprawie uchwalenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieczfnia Kościelna.

Rada Gminy Wieczfnia Kościelna uchwala co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. W związku z uchwałami:

- 1) nr XXXI/222/10 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 25 października 2010 r., zmienionej uchwałą nr V/33/11 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 16 marca 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy Wieczfnia Kościelna w granicach obrębów Pełowo, Kulany, Wieczfnia Kościelna, Bąki, Kuklin, Wieczfnia-Kolonia, Michalinowo, Windyki, Grzybowo, Uniszki-Cegielnia, Uniszki Zawadzkie;
- 2) nr V/35/11 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 16 marca 2011r., zmienionej uchwałą nr VI/48/11 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 25 maja 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, uchwalonego uchwałą nr VIII/44/07 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 14 sierpnia 2007 roku; uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, którego ustalenia dotyczą fragmentów obrębów: Kuklin, Windyki, Grzybowo, Bąki, Kulany, Wieczfnia-Kolonia, Michalinowo, Pełowo, Uniszki Zawadzkie, Uniszki-Cegielnia, Wieczfnia Kościelna, w granicach administracyjnych gminy Wieczfnia Kościelna, zwany dalej 'planem'.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - część graficzna składająca się z rysunku planu wykonanego na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiąca integralną część uchwały;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieczfnia Kościelna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieczfnia Kościelna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

Ilekróć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) gruncie przeznaczonym pod zabudowę - należy przez to rozumieć fragment działki budowlanej w obrębie terenu budowlanego tj. przeznaczonego w planie pod zainwestowanie i oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, MN/U, U, U/P, RU, Ew, T, E;
- 5) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy (Pc) w odniesieniu do gruntu przeznaczonego pod zabudowę (Gz), tj. iloraz Pc/Gz ;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów szczególnych, w odniesieniu do gruntu przeznaczonego pod zabudowę
- 7) istniejących budynkach - należy przez to rozumieć budynki, wg stanu w dniu uchwalenia planu,
- 8) zalesienie - należy przez to rozumieć proces wprowadzania lasu;
- 9) elektrowni lub turbinie wiatrowej - należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno - użytkową, składającą się z fundamentu, wieży, gondoli z generatorem prądu i rotora, przetwarzającą energię wiatru na energię elektryczną;
- 10) farmie wiatrowej - należy przez to rozumieć zespół elektrowni wiatrowych, stanowiących wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi całość techniczno - użytkową, służącą produkcji energii elektrycznej uzyskanej z wiatru;

§ 3

1. Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy ochronne farmy wiatrowej EWx i EWy;
- 5) obszary zlewni chronionych rzek Narwi i Łydyni,
- 6) dobra kultury współczesnej tj. pozostałości fortyfikacji linii obronnej sprzed 1939 r. (schrony bojowe);
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej,
- 8) przebieg korytarzy ekologicznych i powiązań przyrodniczych lokalnych;
- 9) strefa lokalizacji obiektów chowu i hodowli na terenach rolnych (Rx)
- 10) symbole określające przeznaczenie poszczególnych terenów, złożone z numeru porządkowego i oznaczenia literowego:
 - a) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) U - tereny zabudowy usługowej
 - d) U/P - tereny usługowo-produkcyjne,
 - e) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - f) Ew - tereny elektrowni wiatrowych,
 - g) R - tereny rolne z zakazem zabudowy,
 - h) ZL - tereny lasów,
 - i) ZLd - tereny zalesień,
 - j) Rz - tereny trwałych użytków zielonych,
 - k) WS - tereny wód śródlądowych,
 - l) T - tereny infrastruktury - telekomunikacja,
 - m) E - tereny infrastruktury - energetyka,
 - n) KDG - tereny dróg publicznych - głównych
 - o) KDL - tereny dróg publicznych - lokalnych
 - p) KDD - tereny dróg publicznych - dojazdowych,
 - q) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - 1) KDS - tereny planowanej drogi krajowej S-7.

2. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów szczególnych:

- 1) granice złóż;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice administracyjne gminy i obrębów ewidencyjnych;
- 2) linia wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną;
- 3) postulowany odcinek istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV do skablowania;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV;
- 5) granice terenów zmeliorowanych;
- 6) lokalizacja dróg tymczasowych na czas budowy farmy wiatrowej;
- 7) lokalizacja dróg serwisowych dla farmy wiatrowej;
- 8) prognozowany zasięg oddziaływań akustycznych drogi S7 i farmy wiatrowej

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4

W trosce o zachowanie uporządkowanego rolniczego charakteru terenów, stanowiących w większości rozległe użytki rolne z niewielkimi kompleksami leśnymi i pojedynczą zabudową zagrodową, wprowadza się następujące zasady rozwoju przestrzennego:

- 1) chroni się krajobraz kulturowy: istniejące układy rozłogów pól z pojedynczą zabudową zagrodową oraz układ jednostek osadniczych przez kontynuację naturalnych kierunków rozwoju na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM i MN/U oraz rozbudowę istniejącej infrastruktury na zasadzie kontynuacji;
- 2) chroni się krajobraz rolniczy: użytki rolne o najwyższej przydatności dla rolnictwa, tereny lasów i zalesień, cieków wodnych z ich naturalną obudową biologiczną, łąki i trwałe użytki zielone o charakterze zielni ochronnej, poprzez wprowadzenie na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, ZL, ZLd, WS, Rz, ograniczeń dla lokalizacji nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale VI niniejszego tekstu uchwały.

§ 5

Warunki zagospodarowania terenu obowiązujące we wszystkich kompleksach zabudowy:

- 1) ustala się sposób zagospodarowania działek i sytuowania budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w nawiązaniu do tradycyjnych form kształtowania zabudowy i rozplanowania zagród tj. lokalizację budynków mieszkalnych w części frontowej działki, a zabudowań gospodarczych w tylnej części działki w sposób swobodny;
- 2) nakaz nawiązania formą oraz detalem nowoprojektowanych budynków do tradycyjnych, lokalnych form budowlanych;
- 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji, a kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

Na obszarze objętym planem ustala się zasady w zakresie ochrony systemu przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ochronę gruntów rolnych wysokiej przydatności rolniczej, tj. III i IV klasy bonitacyjnej, oraz trwałych użytków zielonych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów;
- 2) ustala się minimalną odległość zabudowy od terenów lasów – 12 m, w celu ochrony strefy biologicznej lasów;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od wód - 15 m;
- 4) nakazuje się pielęgnację zieleni naturalnej oraz realizację zieleni wysokiej i niskiej przy obiektach budowlanych i drogowych, uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych z wyjątkiem terenów Ew i strefy ochronnej farmy wiatrowej EWx;
- 5) zakazuje się niszczenia, usuwania i zmiany elementów naturalnych w tym: cieków wodnych, zieleni śródpolnej i naturalnej obudowy biologicznej cieków w:
 - a) w obszarach zlewni chronionych rzek Narwi i Łydyni,

- b) w obszarze korytarzy ekologicznych (łączących obszary Natura 2000 występujące poza granicami planu i gminy),
c) w obszarze powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną w skali lokalnej wzdłuż rzeki Wieczfnianki,
wyznaczonych na rysunku planu.

§ 7

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie ochrony jakości wód:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i bezpośrednio do gruntu;
- 3) nakaz postępowania z odpadami stałymi i płynnymi, w tym niebezpiecznymi, oraz z odpadami organicznymi powstałymi w chowie i hodowli zwierząt gospodarskich, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) ograniczenie spływu powierzchniowego zanieczyszczeń rolniczych poprzez składowanie obornika na płytach, odprowadzanie płynnych zanieczyszczeń do szczelnych bezodpływowych zbiorników oraz przestrzeganie zasad obowiązujących dla rolniczego wykorzystania ścieków; nakaz wyposażenia budynków, przed oddaniem do eksploatacji, w urządzenia do odprowadzania ścieków;

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie ochrony terenów zdrenowanych, położonych w sąsiedztwie rzek i rowów melioracyjnych:

- 1) wprowadza się nakaz ochrony istniejących naturalnych cieków, rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych oraz terenów w bezpośrednim sąsiedztwie cieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów w obrębie terenów wyposażonych w urządzenia melioracyjne, w tym w sieć drenarską, pod warunkiem przeprowadzenia przebudowy tych urządzeń przez inwestora w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego;
- 3) dopuszcza się przykrycie lub obudowanie cieków wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) wprowadza się nakaz odsunięcia ogrodzeń od cieku wodnego na odległość co najmniej 2,0 m, w celu zapewnienia dostępu służbom melioracyjnym.

§ 8

Na obszarze objętym planem ustala się zasady w zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury, przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego i turystyki oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem, przemysłem spożywczym oraz produkcją energii z odnawialnych źródeł;
- 2) dla ochrony przed hałasem: tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM, wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, a tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

§ 9

1. Zgodnie z przepisami szczególnymi, ochronie podlega udokumentowane złoża kruszyw naturalnych „Kołakowo”.
2. Dla terenów udokumentowanych złóż ustala się zakaz zainwestowania w taki sposób, który uniemożliwiłaby eksploatację złóż w przyszłości.
3. W całym obszarze objętym planem na terenach oznaczonych symbolami R i ZLd, dopuszcza się prowadzenie prac geologicznych, w tym poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, oraz wydobywanie kopalin na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10

1. Nakazuje się ochronę i opiekę nad zabytkami i dobrami kultury współczesnej, bez względu na stan zachowania, której podlegają:

- 1) zabytki archeologiczne;
 - 2) pozostałości fortyfikacji linii obronnej sprzed 1939 r. (schrony bojowe) wskazanych na rysunku planu;
 - 3) kapliczki i krzyże przydrożne.
2. Ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony zabytków archeologicznych.
3. Na terenach położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust.2, obowiązują zasady ochrony zabytków archeologicznych określone w przepisach szczególnych oraz poniższe ustalenie:
- 1) roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony zabytków.
4. Dopuszcza się remonty oraz adaptację i zmianę sposobu użytkowania obiektów wskazanych w ust.1 pkt 2 pod warunkiem zachowania formy.
5. Dopuszcza się remonty i wymianę substancji obiektów wskazanych w ust.1 pkt 3 pod warunkiem zachowania formy.

Rozdział V

Tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych

§ 11

Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział VI

Przeznaczenie, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **RM**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: **tereny zabudowy zagrodowej**;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych z dopuszczeniem lokali usługowych,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych, budynków inwentarskich i związanych z przetwórstwem rolnospożywczym, magazynów, szklarni, wiat, zadaszeń, budowli rolniczych, w tym: elewatorów, silosów, zbiorników na nieczystości zwierzęce, płyt obornikowych oraz innych obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną, chowem i hodowlą,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dróg, parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) upraw rolnych, sadów i ogrodów przydomowych,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i remonty obiektów budowlanych, dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich mieszczących łącznie powyżej 130 DJP;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowoprojektowanych budynków mieszkalnych, jako parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, o maksymalnej wysokości – 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość istniejących budynków: przy nadbudowie polegającej na wydzieleniu dodatkowej kondygnacji – do 11m, przy przebudowie dachu - bez ograniczeń.
 - c) geometria dachu nowoprojektowanych budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci: 20° - 45°, dla budynków istniejących – nie ustala się,

- d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 10 m
- e) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6,0 m,
- f) geometria dachu pozostałych budynków dach dwuspadowy, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20° - 45°,
- g) rzut głównej bryły budynku prostokątny lub złożony z prostokątów, dopuszcza się rozszerzenie bryły o tarasy, werandy, ogrody zimowe itp bez ograniczeń formy;

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny **mieszkaniowo-usługowe**;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych,
- b) obiektów usługowych, handlu i rzemiosła, stanowiących budynki wolno stojące lub lokale wbudowane w inne budynki,
- c) budynków gospodarczych i garażowych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) dróg, parkingów,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) sadów i ogrodów przydomowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i remonty obiektów budowlanych, dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) gabaryty obiektów:

- a) ustala się kształtowanie nowoprojektowanych budynków wymienionych w pkt 1 lit a i b jako parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości 10 m,
- b) geometria dachu nowoprojektowanych budynków wymienionych w pkt 1 lit a i b: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci: 20° - 45°, dla budynków istniejących – nie ustala się,
- c) maksymalna wysokość istniejących budynków: przy nadbudowie polegającej na wydzieleniu dodatkowej kondygnacji – do 11 m, przy przebudowie dachu - bez ograniczeń.
- d) maksymalna wysokość pozostałych budynków, liczona od powierzchni terenu do kalenicy – 6,0 m,
- e) geometria dachu pozostałych budynków - dach dwuspadowy, jednospadowy lub wielospadowy,
- f) rzut głównej bryły budynku prostokątny lub złożony z prostokątów, dopuszcza się rozszerzenie bryły o tarasy, werandy, ogrody zimowe itp bez ograniczeń formy;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym U, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny **usługowe**;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów usług handlu i rzemiosła, stanowiących budynki wolno stojące lub lokale wbudowane w inne budynki,
- b) obiektów związanych z obsługą ruchu kołowego: hoteli, obiektów gastronomicznych,
- c) budynków gospodarczych i garażowych,
- d) obiektów małej architektury;
- e) dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) ogrodów, zieleni wysokiej i niskiej, w tym o charakterze izolacyjnym;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowę, remonty, rozbudowę, przebudowę obiektów budowlanych, dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

4) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynków wymienionych w pkt 1 lit a i b do 11 m,
- b) geometria dachu budynków wymienionych w pkt 1 lit a i b: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci: 20° - 45° ,
- c) maksymalna wysokość pozostałych budynków, liczona od powierzchni terenu do kalenicy – 6,0 m,
- d) geometria dachu pozostałych budynków - dach dwuspadowy, jednospadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci: do 45° ,

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym U/P, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usługowo-produkcyjne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów usług, handlu i rzemiosła, produkcji, składów i magazynów,
 - b) obiektów związanych z obsługą ruchu kołowego: hoteli, obiektów gastronomicznych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) obiektów małej architektury;
 - e) dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) ogrodów, zieleni wysokiej i niskiej, w tym o charakterze izolacyjnym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, remonty, rozbudowę, przebudowę obiektów budowlanych, dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11,0 m,
 - b) geometria dachu - dach dwuspadowy, wielospadowy lub jednospadowy kącie nachylenia połaci do 45° .

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym RU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków inwentarskich, w tym ferm drobiu, bydła i trzody chlewnej,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych, magazynów, szklarni, wiat, zadaszeń,
 - c) budynków i budowli rolniczych, w tym: elewatorów, silosów, zbiorników na nieczystości zwierzęce, płyt obornikowych oraz innych obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną, chowem i hodowlą, oraz przetwórstwem rolno-spożywczym,
 - d) budynków i pomieszczeń socjalnych,
 - e) zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym,
 - f) dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, remonty, rozbudowę, przebudowę obiektów budowlanych, dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) utrzymuje się istniejące obiekty chowu i hodowli, w przypadku ich rozbudowy łączna wielkość chowu i hodowli nie może przekroczyć 130 DJP,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynków 8,0 m,
 - b) geometria dachu - dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci do 45° , w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **Ew**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny **elektrowni wiatrowych**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: urządzeń do pomiaru parametrów wiatru, stacji transformatorowych, złączy kablowych itp.,
 - c) placów i dróg,
 - d) ogrodzeń i oświetleń ochronnych, nie przypominających znaków nawigacyjnych i nie wabiących owadów;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy,
 - b) lokalizacji zalesień, zadrzewień i zakrzewień;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość wieży turbiny - 150,0 m ponad poziomem terenu,
 - b) maksymalna wysokość skrajnego punktu rotora w pozycji pionowej - 200,0 m ponad poziomem terenu,
 - c) maksymalna średnica rotora turbiny - 120,0 m,
 - d) maksymalna powierzchnia placów - 900 m²,
 - e) turbiny wymagają oznaczenia jako przeszkody lotnicze i zgłoszenia do właściwej służby ruchu lotniczego zgodnie z przepisami szczególnymi
 - f) wszystkie elementy konstrukcji powinny zostać pomalowane na kolory pastelowe, bez refleksów świetlnych, zakazuje się umieszczania reklam na konstrukcji turbin, za wyjątkiem oznaczenia, nazwy, symbolu producenta i właściciela;
- 5) szczegółowa lokalizacja poszczególnych elektrowni wiatrowych, w celu dostosowania do warunków geologicznych, zostanie określona na etapie projektu budowlanego. Lokalizacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami przede wszystkim w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji i promieniowania. Wieża turbiny nie może zostać usytuowana bliżej niż 500m od granicy terenów oznaczonych symbolem MN/U i RM.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny rolne**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) upraw rolnych,
 - b) zieleni śródpolnej,
 - c) urządzeń melioracyjnych, drenaży oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych i ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych,
 - d) budowli rolniczych takich jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu itp,
 - e) placów i dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń niezbędnych do pomiaru parametrów wiatru,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i remonty obiektów budowlanych, dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, w tym ferm drobiu, bydła i trzody chlewnej, o łącznej wielkości do 130 DJP w strefie lokalizacji obiektów chowu i hodowli na terenach rolnych oznaczonej symbolem Rx na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się ograniczenie w użytkowaniu terenu, o którym mowa w § 13 ust 5 w związku z funkcjonowaniem rotora turbiny,
- 6) zakazuje się zalesiania i lokalizacji budynków mieszkalnych.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny lasów**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiektów służących gospodarce leśnej,

- c) ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną w lasach zarządzanych przez PGL Lasy Państwowe, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) zmiany sposobu użytkowania terenu;
- 4) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w planie urządzenia lasów Nadleśnictwa Dwukoły.
9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **ZLd**, ustala się:
- 1) przeznaczenie: **tereny zalesień**;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zalesień
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) obiektów służących gospodarce leśnej,
 - d) ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - e) obiektów małej architektury;
 - 3) na terenach zalesień zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną w lasach zarządzanych przez PGL Lasy Państwowe, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w planie urządzenia lasów Nadleśnictwa Dwukoły.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **Rz** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny trwałych użytków zielonych stanowiące naturalną obudowę cieków o charakterze zieleni ochronnej i izolacyjnej - powiązania i korytarze przyrodnicze, zadrzewienia przeciwoerozyjne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy,
 - b) budowy ogrodzeń i innych przeszkód tworzących bariery dla korytarzy ekologicznych,
 - c) zmian w rzeźbie terenu i sieci wodnej, usuwania i niszczenia elementów naturalnych będących wyrazem bioróżnorodności danego siedliska.
11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **WS**, ustala się:
- 1) przeznaczenie: **tereny wód śródlądowych**;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej retencji,
 - b) rowów melioracyjnych;
 - 3) nakazuje się:
 - a) zapewnienia dostępności do cieków w celu ich konserwacji i utrzymania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) pozostawienia cieków w formie otwartej,
 - c) zachowania koryt rzecznych w stanie naturalnym, przy umocnieniu linii brzegowej materiałami pochodzenia naturalnego,
 - 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wody.

Rozdział VII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13

1. Plan ustala następujące warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) położenie nowych obiektów budowlanych określa się względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) ustala się maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy, w przypadkach kiedy nie określa ich rysunek planu:
 - a) od krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej – 20,0 m,
 - b) od krawędzi jezdni dróg powiatowych – 8,0 m,
 - c) od krawędzi dróg gminnych i wewnętrznych – 6,0 m;
- 3) istniejące obiekty położone w odległości mniejszej od nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz istniejące obiekty położone w pasie drogowym - utrzymuje się z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy na warunkach zarządcy drogi, z wykluczeniem rozbudowy w kierunku osi drogi; dopuszcza się remonty tych budynków.
2. Zakaz lokalizacji budynków wprowadza się na terenach:
 - 1) rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, za wyjątkiem strefy lokalizacji obiektów chowu i hodowli na terenach rolnych oznaczonej symbolem Rx na rysunku planu;
 - 2) elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem Ew;
 - 3) lasów i zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i Zld;
 - 4) trwałych użytków zielonych, oznaczonej na rysunku symbolem Rz.
3. W strefie ochronnej farmy wiatrowej EWx wyznaczonej na rysunku planu:
 - 1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdz. VI, za wyjątkiem odnoszących się do lokalizacji zieleni śródpolnej;
 - 2) w całej strefie EWx zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zalesień, zadrzewień i zakrzewień.
4. W strefie ochronnej farmy wiatrowej EWy wyznaczonej na rysunku planu:
 - 1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdz. VI, za wyjątkiem odnoszących się do lokalizacji zalesień;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zalesień, zadrzewień i zakrzewień o funkcji izolacyjnej i ochronnej, niwelującej efekt migotania cieni.
5. W odległości 60m od osi elektrowni wiatrowej, w związku z funkcjonowaniem rotora turbiny (tj. zasięgiem rotora w rzucie poziomym), w celu umożliwienia właściwej eksploatacji, zapewnienia bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska wyznacza się strefę techniczną, w której obowiązuje zakaz sadzenia drzew i lokalizacji ogrodzeń.

Rozdział VIII

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14

1. Plan nie przewiduje prowadzenia obowiązkowych scaleń oraz podziałów w rozumieniu przepisów szczególnych.
2. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 800 m² dla terenów RM, MN/U;
 - b) minimalnej powierzchni działki: 1200 m² dla terenów, U, U/P, RU;
 - c) dla pozostałych terenów - nie ustala się.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału powinny posiadać zapewniony dostęp do drogi publicznej, odpowiednie cechy geometryczne, powierzchnię, wyposażenie w infrastrukturę techniczną umożliwiające prawidłową i racjonalną zabudowę.
4. Nie ustala się minimalnej wielkości dla działek wydzielonych w celu poszerzenia istniejącej drogi lub dojazdu do nieruchomości.

Rozdział IX

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15

Plan ustala układ przestrzeni publicznych, do których należą: droga krajowa S-7, drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne, oraz tereny parkingów, dla którego obowiązuje:

- 1) nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynkach nie mogą deformować ich brył i powinny nawiązywać do podziałów i struktury fasad, a montowane na ogrodzeniu powinny nawiązywać do podziałów i struktury ogrodzenia;

- 3) nośniki reklamowe na własnej konstrukcji nośnej należy lokalizować prostopadłe lub równoległe do drogi. Tablice wyłącznie płaskie o wymiarach max. 1,0 x 2,0m, przy drodze krajowej S-7 dopuszcza się tablice o wymiarach max 2,0 x 5,0m, dół tablicy na wysokości max 2,2m od poziomu terenu ;
- 4) dopuszcza się od strony ulicy stosowanie ogrodzeń ażurowych o nieprzekraczalnej wysokości 1,8 m.

Rozdział X

Zasady i warunki kształtowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16

1. Do nadrzędnego układu drogowego należy **droga krajowa nr 7**, oznaczona symbolem **KDS** na rysunku planu, aktualnie rozbudowywana i dostosowywana do parametrów **drogi ekspresowej S-7**, na odcinku Michalinowo - Uniszki-Cegielnia projektowana trasa prowadzi nowym korytarzem po wschodniej stronie istniejącej drogi.
2. Podstawowy układ drogowy tworzą drogi publiczne oznaczone symbolem **KDG, KDL, KDD** na rysunku planu:
 - 1) drogi powiatowe klasy głównej G i lokalnej L:
 - a) KD 07310 – klasa G – Pełowo - Kuklin - Michalinowo (w granicy opracowania planu)
 - b) KD 07311 – klasa G – Nowa Wieś - gr. Województwa - Załęże - Kuklin
 - c) KD 07312 – klasa L – Mława - Grzybowo - Wieczfnia Kościelna - Peplówek
 - 2) drogi gminne klasy L i klasy D,
3. Układ drogowy uzupełniają drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** na rysunku planu.
4. Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **KDS, KDG, KDL, KDD, KDW**, na rysunku planu ustala się:
 - 1) przeznaczenie : drogi, place, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe
 - 2) dopuszcza się: lokalizację infrastruktury technicznej, budowli (w tym ekranów akustycznych), obiektów małej architektury, zieleni ozdobnej i izolacyjnej, związanych z przeznaczeniem terenu,
 - 3) szerokości w liniach rozgraniczających wyznaczono na rysunku planu:
 - a) dla drogi ekspresowej nie mniej niż 70,0 m,
 - b) dla drogi klasy G nie mniej niż 25,0 m,
 - c) dla drogi klasy L nie mniej niż 15,0 m,
 - d) dla drogi klasy D nie mniej niż 10,0m,
 - e) dla dróg wewnętrznych nie mniej niż 6,0m ;
 - 4) połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym wg rysunku planu;
 - 5) budowę i przebudowę zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
4. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych:
 - 1) 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
 - 2) 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumenckich dla usług gastronomii,
 - 3) 2 miejsca postojowe/100 m² dla pozostałych usług, rzemiosła,
 - 4) 1 miejsce postojowe/4 zatrudnione osoby dla produkcji, składów i magazynów,
 - 5) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
5. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach komunikacji obsługujących przyległe tereny na warunkach zarządcy drogi.
6. Dla wszystkich terenów dróg wymienionych w ust. 1, 2 i 3, a także dróg wewnętrznych i dojazdów do działek nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się przeznaczenie uzupełniające – wody śródlądowe płynące i nakazuje zachowanie ciągłości istniejących cieków poprzez stosowanie urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.
7. Dopuszcza się możliwość korekty przebiegu oraz geometrii istniejących dróg w celu dostosowania do wymagań użytkowych i technicznych określonych w przepisach szczególnych, w tym również możliwość ich stałej lub tymczasowej rozbudowy i przebudowy w zakresie niezbędnym dla uzyskania odpowiednich parametrów technicznych dla celów realizacji elektrowni wiatrowych.
8. Drogi wewnętrzne i dojazdy do działek nie wyznaczone na rysunku planu należy projektować stosownie do wymagań użytkowych i technicznych określonych w przepisach szczególnych, zjazd na drogę publiczną na warunkach właściwego zarządcy drogi.

§ 17

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) plan utrzymuje istniejącą sieć elektroenergetyczną z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej SN/nn na warunkach zarządcy sieci;
 - 3) w celu zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych ustala się rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych do wymaganych parametrów technicznych oraz sukcesywne zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn
 - 5) zaleca się produkcję i korzystanie z energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych jak energia wiatru, słońca, wody, biomasy, itp.
 - 6) w granicach strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110kV, dopuszcza się przeprowadzanie zmian w zagospodarowaniu terenów wyłącznie na warunkach przedsiębiorstwa energetycznego, do którego należy linia;
2. Dla terenów **infrastruktury technicznej elektroenergetycznej** oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym E ustala się lokalizację urządzeń zbierających i wyprowadzających moc pozyskaną z poszczególnych elektrowni, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących i zieleni.
- 1) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów - maksymalna powierzchnia zabudowy do 5000 m².

§ 18

1. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) plan utrzymuje istniejącą infrastrukturę teletechniczną (urządzenia i sieci) z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i wymiany,
 - 2) budowę nowych odcinków systemów telekomunikacji należy realizować w oparciu o sieci przewodowe podziemne oraz sieci bezprzewodowe,
 - 3) w przypadku konieczności realizacji kontenerowych obiektów należy je maskować zielenią, w celu uniknięcia niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni.
2. Dla terenów **infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej** oznaczonych na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym T ustala się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących.

§ 19

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się ogrzewanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw o niskiej zawartości siarki;
- 2) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych tj.: oleje opałowe, energia elektryczna, gaz, biomasa, oraz paliw ze źródeł odnawialnych: energia wiatru, słońca, geotermalna i innych;
- 3) dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy uwzględnieniu nowoczesnych technologii spalania o ograniczonej emisji zanieczyszczeń do środowiska.

§ 20

Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;
- 2) do czasu realizacji gazociągu dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

§ 21

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) plan utrzymuje istniejące urządzenia i sieć wodociagową z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i wymiany
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociagowej za pośrednictwem hydrantów nadziemnych;

§ 22

1. Zasady usuwania odpadów stałych:

- 1) nakazuje się uporządkowanie gospodarki odpadami stałymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) nakazuje się objęcie wszystkich mieszkańców gminy selektywną zbiórką odpadów stałych;
- 3) odpady stałe należy gromadzić w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu, stosując selektywną ich zbiórkę w podziale na grupy: makulatura, szkło, złom, tworzywa sztuczne, odpady organiczne i odpady niebezpieczne, które należy kierować do recyklingu lub na składowisko odpadów;
- 4) nakazuje się postępowanie z odpadami niebezpiecznymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się kompostowanie odpadów organicznych we własnym zakresie.

2. Zasady usuwania odpadów płynnych:

- 1) na terenach skanalizowanych, ustala się odprowadzanie nieczystości płynnych do istniejących i projektowanych oczyszczalni poprzez rozbudowywaną kanalizację sanitarną;
- 2) do czasu zakończenia realizacji sieci kanalizacyjnej, nieczystości płynne należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, a następnie specjalistycznymi środkami transportu przewozić do oczyszczalni,
- 3) dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się realizację przyzakładowych i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) ustala się postępowanie z odpadami organicznymi powstającymi w gospodarstwach rolnych, tj.: składowanie obornika na płytach o minimalnej powierzchni – 3,5 m² na dużą jednostkę przeliczeniową (DJP), oraz odprowadzanie płynnych odchodów zwierzęcych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników o minimalnej pojemności 3,0 m³ na dużą jednostkę przeliczeniową, zapewniających ich 6-cio miesięczne przetrzymywanie i rozprowadzanie na własnych użytkach rolnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

Rozdział XI Przepisy końcowe

§ 23

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w granicach obszaru, nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
- 2) lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku dróg ogólnodostępnych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi i ścieżek rowerowych,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym,
- 4) lokalizację obiektów tymczasowych (w tym dróg, placów składowych i montażowych związanych z realizacją elektrowni wiatrowych) pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) nadbudowę istniejących obiektów w pasie pomiędzy ustaloną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę przy zachowaniu warunków technicznych budynków określonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem wywołanym ruchem kołowym oraz określonymi przepisami o drogach publicznych.
- 6) zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i obiektów z zachowaniem ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz warunków zagospodarowania terenów określonych dla kategorii terenów, w której się one znajdują,
- 7) zabudowę w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

2. W przypadku gdy w stanie istniejącym są przekroczone ustalenia w zakresie intensywności zabudowy i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów, działania o których mowa w ust 1 pkt 5, 6, 7 dopuszcza się pod warunkiem, że w ich wyniku nie zwiększy się stopień przekroczenia tych ustaleń.

§ 24

Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji jego ustaleń:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów oraz istniejących obiektów budowlanych,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont istniejącej zabudowy, obiektów i urządzeń.

§ 25

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30%.

§ 26

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) nr VII/37/99 Rady Gminy w Wieczfnia Kościelnej z dnia 20 grudnia 1999 (Dz. U. Woj. Maz. Nr 36 z dnia 14 marca 2000 r.) w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna
- 2) nr VI/60/2001 Rady Gminy w Wieczfnia Kościelnej z dn. 28 grudnia 2001 (Dz. U. Woj. Maz. Nr 73 z dnia 19.03.2002r. poz.1482) w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieczfnia Kościelna dotyczącej fragmentów wsi: Grzybowo, Kulany, Kobiałki, Michalinowo, Pełowo, Uniszki Zawadzkie, Wieczfnia Kościelna, Windyki;
- 3) nr VIII/44/07 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 14 sierpnia 2007 roku, (Dz. U. Woj. Maz. Nr 208 z dnia 14 października 2007 poz.5976) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Bąki, Bonisław, Chmielewko, Chmielewo Wielkie, Długokąty, Grzebsk, Grzybowo, Grzybowo-Kapuśnik, Kuklin, Kulany, Kobiałki, Łęg, Michalinowo, Pełowo, Pogorzel, Turowo, Uniszki -Cegielnia, Uniszki Gumowskie, Uniszki Zawadzkie, Wąsosze, Wieczfnia-Kolonia, Wieczfnia Kościelna, Windyki, Zakrzewo Wielkie, Załęże, gmina Wieczfnia Kościelna.

§ 27

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieczfnia Kościelna.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Gminy Wieczfnia Kościelna.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Akceptuję

Jan Wawer

RADCA PRAWNY

Bożenna Marchel-Poirzyska
Nr OLI/C/524

Kierownik Referatu
Gospodarki Komunalnej i Inwestycji
mgr inż. Mariusz Gębala

UZASADNIENIE

do Uchwały nr
Rady Gminy Wieczfnia Kościelna
z dnia 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Gminy Wieczfnia Kościelna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy Wieczfnia Kościelna został opracowany na podstawie czterech uchwał startowych, procedowanych łącznie na wniosek GKUiA – dla zachowania spójności uchwały końcowej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647).

Zakres projektu niniejszego planu obejmuje jedynie część gminy Wieczfnia Kościelna w granicach obrębów: Peplowo, Kulany, Wieczfnia Kościelna, Bąki, Kuklin, Wieczfnia-Kolonia, Michalinowo, Windyki, Grzybowo, Uniszki-Cegielnia, Uniszki Zawadzkie. Z obszarem tym - z uwagi na sąsiedztwo drogi krajowej - społeczność lokalna wiąże nadzieje rozwoju gospodarczego gminy. Pozostała część gminy, wg zamierzeń rozwojowych, ma zachować swój dotychczasowy charakter. Tym samym **najcenniejsze elementy środowiska naturalnego znajdują się poza zasięgiem możliwych znaczących oddziaływań, będących skutkiem realizacji ustaleń planu.**

W konkluzji Prognozy oddziaływania na środowisko stwierdzono, że *"przy założeniu rygorystycznego przestrzegania zasad określonych w planie oraz przepisów obowiązującego prawa, plan może zostać zrealizowany"*.

Prognoza skutków finansowych wykazała znaczący zysk dla budżetu gminy z tytułu budowy elektrowni wiatrowych, który umożliwi rozwój gospodarczy gminy.

Na podstawie materiałów planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu oraz na podstawie przepisów odrębnych, zweryfikowano aktualne pokrycie i zagospodarowanie terenu, uporządkowano kwestię infrastruktury uwzględniając jednocześnie docelowy przebieg drogi krajowej S-7, wyznaczono najbardziej dogodną i najmniej uciążliwą dla mieszkańców i środowiska lokalizację elektrowni wiatrowych oraz strefę lokalizacji obiektów chowu i hodowli na terenach rolnych. Ponadto w celu ochrony terenów zielonych i rolnych wprowadzono ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy. Tereny pod zainwestowanie zostały wyznaczone na zasadzie kontynuacji istniejącego kierunku rozwoju osadniczego.

Projekt mpzp uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas wyłożenia projektu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnych uwag.

Projekt mpzp nie narusza ustaleń studium.

