

UCHWAŁA NR 211/XLIV/2013
RADY GMINY SANNIKI

z dnia 17 kwietnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 214 poz. 1086; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, z 2011 r. Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281; z 2012 r. poz. 567 i z 2013 r. poz. 153) i 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 i poz. 951) oraz Uchwały Nr 49/XII/2011 Rady Gminy Sanniki z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin

Rada Gminy Sanniki stwierdza że:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki

oraz uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapach w skali 1: 2000 - Załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono znakiem graficznym oraz liczbami kolejno od 1 do 14 – na Załączniku Nr 1 i na Załączniku Nr 2 liczbami 1,14 i kolejno od 15 do 31.

3. Granice obszaru wskazane na załącznikach graficznych stanowią:

- 1) od pkt 1 do pkt 2 – oś drogi powiatowej nr 69909W;
- 2) od pkt 2 do pkt 3 – wschodnia granica drogi oznaczonej nr ewid. 93;
- 3) od pkt 3 do pkt 10 – granica administracyjna pomiędzy gminami Sanniki i Gąbin;
- 4) od pkt 10 do pkt 13 - wschodnie granice działek nr nr ewid. 161, 162, 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 171/1, 172/8, 172/7, 174, 184, 188/1, 201/13;
- 5) od pkt 13 do pkt 14 – oś drogi oznaczonej nr ewid. 203;
- 6) od pkt 14 do pkt 15 - oś drogi wojewódzkiej nr 583 i powiatowej nr 1442W;
- 7) od pkt 15 do pkt 16 – południowo- wschodnia granica działki nr ewid. 18;
- 8) od pkt 16 do pkt 17 – południowe granice działek nr nr ewid. 18, 17, 16 i części działki nr ewid. 15 do granicy administracyjnej pomiędzy gminami Sanniki i Pacyna;
- 9) od pkt 17 do pkt 29 – granica administracyjna pomiędzy gminami Sanniki i Pacyna;
- 10) od pkt 29 do pkt 30 – zachodnia granica drogi nr ewid. 36;
- 11) od pkt 30 do pkt 31 – północno-wschodnia granica drogi nr ewid. 74;
- 12) od pkt 31 do pkt 1 – zachodnia granica działki nr ewid. 66.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w § 1 rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały – Załącznik Nr 1 i Załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 4.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w szczególności granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady ochrony środowiska;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:

- 1) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednio symbolami literowymi i kolejnymi cyframi;
- 5) klasy techniczne dróg publicznych;
- 6) granice stref ochronnych od odnawialnych źródeł energii związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są informacjami:

- 1) granice administracyjne gmin;
- 2) granice między obrębami geodezyjnymi;
- 3) zasięg rotora elektrowni wiatrowej;
- 4) zasięg wywrotki;
- 5) orientacyjne usytuowanie wieży elektrowni wiatrowej;
- 6) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym;
- 7) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 8) istniejące stacje transformatorowe;
- 9) istniejące przystanki autobusowe;
- 10) istniejące kapliczki i krzyże;
- 11) numery publicznych dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich;
- 12) numery ewidencyjne dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Sanniki.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć teren w granicach wskazanych na rysunku planu - załączniki Nr 1 i Nr 2, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu, litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, które dzielą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają po osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
- 6) podstawowym przeznaczeniu - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które winno przeważać na terenie, stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 8) linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę sytuowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej drogi. Poza linie zabudowy w kierunku drogi wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony i inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 3,0 m² w rzucie poziomym;
- 9) miejsca parkingowe - rozumie się przez to miejsca do parkowania samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na danym terenie inwestycyjnym; miejsca te mogą być realizowane jako: nie zadaszone pojedyncze lub zgrupowane, a także pojedynczy budynek garażowy, garaż zblokowany z budynkiem o innej funkcji lub zespoły boksów garażowych; zespołem boksów garażowych jest budynek z trzema i więcej miejscami parkowania;
- 10) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności gospodarczej zakwalifikowanej do usług zgodnie z przepisami dotyczącymi systemu identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej;
- 11) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosownie do przepisów odrębnych: teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Na terenach zabudowy zagrodowej jest to grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa;

- 13) proekologiczne nośniki energii – należy przez to rozumieć takie technologie, które nie powodują przekroczenia standardów emisji gazów i pyłów do powietrza, określonych w przepisach odrębnych np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii itp.;
- 14) bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć możliwość bezpośredniego zjazdu z drogi na przyległy teren inwestycyjny;
- 15) liniowe obiekty infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć nadziemne i poziome sieci uzbrojenia terenu takie jak: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne itp.;
- 16) urządzenia infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne dla funkcjonowania sieci uzbrojenia terenu jak np.: stacje transformatorowe, hydranty, przepompownie ścieków itp.;
- 17) plac serwisowy – należy przez to rozumieć teren placu manewrowego i teren pod fundament elektrowni wiatrowej .

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz wskazuje się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi wg podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) UP/MW – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, alternatywnie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 6) UKS – tereny obiektów sakralnych;
- 7) UK – tereny usług kultury;
- 8) US – tereny sportu i rekreacji;
- 9) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach;
- 10) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 11) EW – tereny elektrowni wiatrowych;
- 12) R – tereny rolnicze;
- 13) ZL – lasy;
- 14) ZC – cmentarz;
- 15) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 16) KDW – tereny dróg wewnętrznych (własność Gminy Sanniki).

2. Na całym obszarze objętym planem dla potrzeb lokalizacji sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 27 dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych oraz tworzenie ciągów technologicznych wymagających wydzielania działek budowlanych o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych.

3. Na całym obszarze objętym planem, nie dopuszcza się wprowadzania nowego, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu niezgodnego z ustaleniami planu; tymczasowe obiekty budowlane zdefiniowane w przepisach odrębnych mogą być lokalizowane na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem, ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) Zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich;

- 2) Zakaz zmiany stosunków wodnych: zasypywania oczek wodnych i innych bezodpływowych zagłębień terenu;
- 3) Obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
- 4) Istniejące tereny zadrzewione i zakrzewione podlegają ochronie;
- 5) Urządzenia melioracyjne podlegają ochronie; budowa, przebudowa bądź likwidacja urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej oraz wód płynących może być realizowana stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) Obowiązuje zabezpieczenie swobodnego dostępu do rowów melioracyjnych i do rzeki Nidy dla wykonania prac konserwacyjnych, stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami, zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
- 8) Obowiązuje uporządkowana gospodarka odpadami stałymi.

2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do przepisów odrębnych dotyczących wskazanych terenów dla zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami MN, RM, MW, MN/U, UP/MW.

§ 9. 1. Wskazuje się obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) Dwa budynki dawnego młyna na terenie oznaczonym symbolem 1.PU;
- 2) Cmentarz oznaczony symbolem 1.ZC.

2. Obowiązuje zakaz ingerencji w wartości krajobrazu kulturowego i historyczny układ przestrzeni zabytku i jego otoczenia w trakcie zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1.EW do 6.EW – tereny elektrowni wiatrowych:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) elektrownia wiatrowa, wchodząca w skład farmy wiatrowej złożonej łącznie z nie więcej niż 6 elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1.EW do 6.EW,
 - b) droga dojazdowa i plac serwisowy do elektrowni wiatrowej;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: podziemne liniowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania farmy wiatrowej, maszty pomiarowe o wysokości do 100 m do pomiaru wiatru na okres do 2 lat;
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów nie wymienionych w pkt 1) i 2),
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem obiektów na potrzeby placu budowy elektrowni wiatrowej,
 - c) ogrodzeń.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% działki budowlanej;
- 2) Parametry elektrowni wiatrowych oznaczonych kolejno od 2.EW do 6.EW:

- a) maksymalna moc – 5,0 MW,
 - b) maksymalna wysokość – 200 m licząc od poziomu terenu do skrajnego punktu śmigła w pozycji pionowej,
 - c) średnica rotora – do 130 m,
 - d) fundament – o powierzchni ustalonej stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) Parametry elektrowni wiatrowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1.EW:
- a) maksymalna moc – 3,0 MW,
 - b) maksymalna wysokość – 180 m licząc od poziomu terenu do skrajnego punktu śmigła w pozycji pionowej,
 - c) średnica rotora – do 115 m,
 - d) fundament – o powierzchni ustalonej stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) Gabaryty drogi dojazdowej i placu serwisowego:
- a) szerokość drogi od 5,0 m do 5,5 m,
 - b) plac serwisowy o powierzchni do 3000 m².
3. Szczególne warunki sytuowania elektrowni wiatrowych:
- 1) odległość posadowienia osi wieży elektrowni wiatrowej:
- a) od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi istniejącej oraz dopuszczonej ustaleniami planu może wynosić od 400 m do 450 m stosownie do wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej, a dla elektrowni wiatrowej oznaczonej symbolem 1.EW – 380 m,
 - b) od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (eWN 220 kV) – min. 3,5 średnice rotora licząc od skrajnego przewodu linii niewyposażonej w tłumik drgań lub min. 1,5 średnicy rotora w przypadku linii wyposażonej w tłumik drgań;
- 2) elektrownie wiatrowe o wysokości ponad 50 m npt wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP oraz o wysokości 100 m i większej do Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie stosownie do przepisów odrębnych.
4. Inne warunki zagospodarowania terenu:
- 1) Elektrownie wiatrowe należy zrealizować o jednorodnej konstrukcji;
- 2) Oznakowanie przeszkodowe, dzienne i nocne elektrowni wiatrowych wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się jednakowe matowe kolory elektrowni wiatrowych, biały lub w odcieniach pastelowych – bez refleksów świetlnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących sposobu oznakowania przeszkód lotniczych;
- 4) Oświetlenie elektrowni wiatrowych nie może powodować nadmiernego podświetlenia tła zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz nie może przypominać znaków nawigacyjnych;
- 5) Obowiązuje zakaz umieszczania na elementach elektrowni wiatrowej reklam; dopuszcza się na gondoli umieszczenie logo producenta, inwestora lub właściciela elektrowni;
- 6) Konstrukcję elektrowni wiatrowych należy wyposażyć w zabezpieczenia odgromowe, przed emisją fal elektromagnetycznych i porażeniem prądem elektrycznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) Obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
- 2) Maksymalna moc farmy wiatrowej nie może przekroczyć 30 MW;
- 3) Farma wiatrowa realizowana może być z zachowaniem warunku, że istniejące obiekty na stały pobyt ludzi znajdują się w odległości minimum 400 m od osi wieży elektrowni wiatrowej z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3 pkt 1) a);
- 4) Usytuowanie wieży elektrowni wiatrowych zostało wskazane z zachowaniem wymogów dotyczących norm dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę: zagrodową,

mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi i mieszkaniową wielorodzinną, stosownie do przepisów odrębnych;

5) Farma wiatrowa jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych;

6) Na czas wykonywania robót budowlanych należy zabezpieczyć ochronę urządzeń melioracji wodnych i gospodarki wodno-ściekowej stosownie do przepisów odrębnych.

6. Obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ, 2.KDW, 4.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 11.KDW z zachowaniem ustaleń zawartych w § 25, § 26.

7. Dopuszcza się wydzielenie każdego terenu oznaczonego symbolem EW jako odrębnej działki gruntu.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1.RM do 11.RM– tereny zabudowy zagrodowej:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym obiekty mieszkalne jednorodzinne, składowe, inwentarskie, garażowe, gospodarcze i budowle rolnicze oraz obiekty usług agroturystycznych, drogi wewnętrzne dla obsługi gruntów rolnych przyległych do terenów oznaczonych symbolem RM;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym,

b) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

c) obiekty produkcyjne, składy i magazyny związane z przeznaczeniem podstawowym;

3) Zakaz lokalizowania:

a) obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2) za wyjątkiem infrastruktury technicznej,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) w pasie technologicznym linii energetycznej 220 kV nie dopuszcza się roślinności wysokiej oraz zmiany ukształtowania terenu w formie hałd i nasypów.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.RM ustala się możliwość tymczasowego utwardzenia terenu na czas budowy i usuwania awarii elektrowni wiatrowej w celu realizacji łuku o promieniu 45,0 m przy skrzyżowaniu dróg oznaczonych symbolami 2.KDZ i 4.KDZ.

3. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 4. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 5.

4. Dla istniejących budynków usytuowanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległości mniejszej niż wskazana maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa z zachowaniem linii zabudowy ustalonej w ust. 5. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust.5.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległościach wskazanych na rysunku planu; ustala się, że wskazane na rysunku planu linie zabudowy dotyczą sytuowaniu budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne i inne niż usługowe winny być oddalone minimum 10 m od wskazanej linii zabudowy w głąb działki;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalna intensywność zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
- a) budynki mieszkalne:
 - wysokość do 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne licząc wraz z poddaszem użytkowym,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - b) budynki dla działalności gospodarczej:
 - wysokość do 10 m,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się;
 - powierzchnia sprzedaży – do 400 m²,
 - c) budynki nie wymienione w pkt a) i b):
 - wysokość - do 8 m,
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się sytuowanie budynku na istniejących działkach o szerokości frontu 20 m i mniejszej,
 - b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne i inne niż usługowe winny być oddalone minimum 10 m od wskazanej linii zabudowy w głąb działki, stosownie do ustaleń ust. 5 pkt 1 b),
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 1.RM budynki mieszkalne i inne na stały oraz czasowy pobyt ludzi, należy sytuować poza wskazanym na rysunku planu pasem technologicznym elektroenergetycznej linii eWN 220 kV;
- 5) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:
- a) dwa miejsca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) dla funkcji usługowych - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) dla funkcji handlowych - cztery miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - dwa miejsca,
 - d) dla funkcji agroturystycznych - jedno miejsce parkingowe na każdy pokój gościnny.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej mieszkaniowej i jednorodzinnej mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3) b).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunkach planu symbolami 1.KDZ, 2.KDZ 4.KDZ, 1.KDW, 2.KDW, 5.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.
8. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

- 3) minimalna szerokość drogi wewnętrznej dla obsługi gruntów rolnych przyległych do terenów oznaczonych symbolem RM – 4,5 m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki gruntu pod warunkiem, że pozostała po podziale działka spełnia warunki ustalone w ust.8;
- 5) kąt położenia granic działek budowlanych winien wynosić od 800 do 1000 w stosunku do linii rozgraniczającej drogi.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 12. § 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego stosownie do przepisów odrębnych,
 - c) zabudowa usługowa,
 - d) drogi wewnętrzne dla obsługi działek budowlanych,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
 - a) usług produkcyjnych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 4.

3. Dla istniejących budynków usytuowanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległości mniejszej niż wskazana maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa z zachowaniem linii zabudowy ustalonej w ust. 4. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust.4.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległościach wskazanych na rysunku planu; ustala się że wskazane na rysunku planu linie zabudowy dotyczą sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne i inne niż usługowe winny być oddalone minimum 6 m od wskazanej linii zabudowy w głąb działki;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

- a) budynki mieszkalne:

- wysokość do 8m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne licząc wraz z poddaszem użytkowym,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 6m, jedna kondygnacja nadziemna,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość - do 5 m,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się; dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie ustala się geometrii dachów;

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 6 m od linii zabudowy w głąb działki stosownie do ustaleń ust. 4 pkt 1 b);

5) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:

- a) dwa miejsca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) dla funkcji usługowych - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
- c) dla funkcji handlowych - cztery miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - dwa miejsca.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
- 2) uciążliwość funkcji usługowych powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniową jednorodziną z usługami rzemieślniczymi;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3b).

6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 4.KDZ i 6.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.

7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 700 m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) minimalna szerokość drogi wewnętrznej dla obsługi działek budowlanych – 6 m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.7;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunku ustalonego w pkt 2) w przypadku podziału działek nr ewid.201/11 i 201/12;
- 6) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 100°.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m².

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 3.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki budowlanej;

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

- a) budynek mieszkalny:
 - wysokość do 10 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne licząc wraz z poddaszem użytkowym,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, układu kalenic nie ustala się,
- b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość - do 4 m,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się; dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie ustala się geometrii dachów;

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości - jedno miejsce na każdy lokal mieszkalny.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi droga oznaczona na rysunku planu symbolem 4.KDZ zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 26.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UP/MW - tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki garażowe,

b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stosownie do przepisów odrębnych;

3) Zakaz lokalizowania:

a) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

c) obiektów i funkcji innych niż wymienione w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej,

d) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 3.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległościach wskazanych na rysunku planu; ustala się że wskazane na rysunku planu linie zabudowy dotyczą sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne i inne niż usługowe winny być oddalone minimum 10 m od wskazanej linii zabudowy w głąb działki;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki budowlanej;

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 10 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne licząc wraz z poddaszem użytkowym,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki usługowe, produkcyjne, magazynowe i wiaty :

- wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość do 5 m,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się; dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie ustala się geometrii dachów;

4) Szczegółne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią i w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy stosownie do ustaleń ust. 3 pkt 1 b).

5) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:

- a) jedno miejsce na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
- c) dla funkcji handlowych - cztery miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - dwa miejsca.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
- 2) uciążliwość funkcji usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w przypadku zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinniej,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d).

5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ i 2.KDZ zachowaniem ustaleń zawartych w § 24 i § 26.

6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.6;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 100°.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowe;
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 3.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających dróg w odległościach wskazanych na rysunku planu; ustala się że wskazane na rysunku planu linie zabudowy dotyczą budynków o przeznaczeniu podstawowym,
- b) wolnostojące budynki garażowe winny być oddalone minimum 4 m w głąb działki od wskazanej linii zabudowy przy drodze KDZ;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej;

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki garażowe:

- wysokość do 4 m,
- dach dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się;

4) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:

- a) dwa miejsca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) dla funkcji usługowej - dwa miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
- c) dla funkcji handlowych - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - dwa miejsca.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;

2) uciążliwość funkcji usługowych powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3c).

5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1. KDZ i 2. KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UKS - teren obiektu sakralnego:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty kultu religijnego, istniejący kościoły;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – obiekty związane z funkcją podstawową, a w szczególności na potrzeby: plebanii, administracji parafialnej, edukacji, opieki socjalnej i społecznej;
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejącego obiektu ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 3.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy - wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) dla obiektu sakralnego nie określa się,
 - b) obiekty o funkcji uzupełniającej :
 - wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35°, układu kalenic nie ustala się.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8.

5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ i 2.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UK - tereny usług kultury:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa związana z usługami kultury i pożarnictwem;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – miejsca parkingowe, zieleń urządzona i urządzenia związane z ochroną przeciwpożarową;
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 3.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy - wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się;
- 4) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
- 2) uciążliwość funkcji usługowych, powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3)b).

5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi droga oznaczona na rysunku planu symbolem 4.KDZ zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 26.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.US – tereny sportu i rekreacji:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren realizacji celu publicznego: obiekty sportowe, a w szczególności ogólnodostępne boiska sportowe, bieżnie, place zabaw;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – obiekty zaplecza socjalnego związane z funkcją podstawową;
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy - wyznacza się jako maksymalną nieprzekraczalną w stosunku do linii rozgraniczającej drogi w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 5 % powierzchni działki budowlanej może być zabudowana budynkami;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°, układu kalenic nie ustala się;
- 4) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej w tym w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi co najmniej w ilości 10 miejsc.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8.

4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi droga oznaczona na rysunku planu symbolem 4.KDZ z zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 26.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.PU i 2.PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej.
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 4.

3. Dla istniejących budynków usytuowanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległości mniejszej niż wskazana maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i na terenie oznaczonym symbolem 2.PU także nadbudowy. Rozbudowa jest możliwa z zachowaniem linii zabudowy ustalonej w ust. 4. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust.4.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy - wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległościach wskazanych na rysunku planu;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej;

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki usługowe, produkcyjne, magazynowe i wiaty :

- wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki garażowe:

- wysokość do 5 m ,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się; dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie ustala się geometrii dachów;

4) Szczegółne warunki sytuowania budynków:

a) budynki garażowe mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią,

b) budynki garażowe na terenie oznaczonym symbolem 1.PU winny być oddalone minimum 4 m w głąb działki od wskazanej linii zabudowy;

5) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:

a) dla funkcji usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,

b) dla funkcji handlowych - cztery miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - dwa miejsca.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;

2) uciążliwość funkcji usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie oznaczonym symbolem 1.PU:

1) zabytki stanowią dwa budynki dawnego młyna na działce nr ewid. 224/1;

2) budynki garażowe winny być oddalone minimum 4 m w głąb działki od wskazanej linii zabudowy;

3) elewacje budynków winny być zachowane jako mury z cegły ceramicznej spoinowanej,

4) pokrycie dachów dachówką lub blachą w kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej,

5) ograniczenia dotyczące wysokości i geometrii dachów nowej zabudowy i jej dostosowania do zabudowy historycznej ustalono w ust. 4 pkt 3); na obu budynkach dawnego młyna nie dopuszcza się zmiany wysokości i geometrii dachów.

6) obowiązują ustalenia zawarte § 9.

7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 4.KDZ i 9.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.

8. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6 m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.8;
- 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 100°.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i sadowniczych;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) magazyny, składy, silosy,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 4.

3. Dla istniejących budynków usytuowanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległości mniejszej niż wskazana maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa z zachowaniem linii zabudowy ustalonej w ust. 4. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust.4.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy - wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległościach wskazanych na rysunku planu;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki usługowe, magazynowe i wiaty :
 - wysokość do 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki garażowe:

- wysokość do 8 m,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°, układu kalenic nie ustala się; dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie ustala się geometrii dachów;

4) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:

- a) dla funkcji usługowej, magazynowej - trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
- b) dla funkcji handlowych - cztery miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - dwa miejsca.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
- 2) uciążliwość funkcji usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi droga oznaczona na rysunku planu symbolem 9.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 25, § 26.

7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 5000 m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6 m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.7;
- 5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 100°.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m².

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1.R do 12.R – tereny rolnicze:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rolnicze w tym melioracje wodne,
- b) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa; możliwość powiększenia wyłącznie istniejących siedlisk o obiekty budowlane, w tym budowle rolnicze, niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa i usług agroturystycznych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3 b) i c),
- c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością realizacji budynku garażowego i gospodarczego ;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w szczególności linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe niezbędne dla funkcjonowania farmy wiatrowej, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3) c),
- b) wewnętrzne drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- c) budynki inwentarskie w specjalistycznych gospodarstwach rolnych stosownie do ustaleń zawartych w ust. 5 pkt 4) c),

- d) stawy wodne na potrzeby rolnictwa,
- e) na terenach oznaczonych symbolami 3.R i 12.R maszty pomiarowe o wysokości do 100 m do pomiaru wiatru na potrzeby farmy wiatrowej na okres do 2 lat;

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów budowlanych i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2),
- b) obiektów budowlanych na terenach położonych we wskazanej na rysunku planu strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych,
- c) nadziemnych urządzeń i nadziemnych liniowych obiektów infrastruktury technicznej na terenach położonych we wskazanej na rysunku plan strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych
- d) w pasie technologicznym linii energetycznej 220 kV nie dopuszcza się roślinności wysokiej oraz zmiany ukształtowania terenu w formie hałd i nasypów.

2. Ustala się możliwość tymczasowego utwardzenia terenu przyległego do dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW na czas budowy i na czas usuwania awarii elektrowni wiatrowej:

- 1) w celu poszerzenia dróg; łączna szerokość terenów utwardzonych po obu stronach drogi wraz z drogą wewnętrzną nie może przekroczyć 6,0 m;
- 2) w celu realizacji łuków o promieniu 45,0 m przy skrzyżowaniach dróg.

3. Dla istniejących budynków ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 4. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust. 5.

4. Dla istniejących budynków usytuowanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy w istniejącej linii zabudowy; rozbudowa jest możliwa z zachowaniem ustalonej w ust. 5 linii zabudowy. Obowiązuje zachowanie stosownych warunków określonych w ust.5.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne z zastrzeżeniem zawartym w ust. 1 pkt 3) b):

- a) przy drogach zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ - w odległości 20 m do linii rozgraniczających drogi; wolnostojące budynki inne niż mieszkalne i inne niż usługowe winny być oddalone minimum 10 m w głąb działki od ustalonej linii zabudowy,
- b) przy drogach wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni działki budowlanej;

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne licząc wraz z poddaszem użytkowym,
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki gospodarcze, garażowe, składowe i inwentarskie :

- wysokość do 8 m ,
- dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki nie mogą być lokalizowane w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych wskazanej na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy określonej przy drogach zbiorczych stosownie do ustaleń ust. 5 pkt 1 a),
 - c) dopuszcza się usytuowanie budynków inwentarskich poza linią rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami R i RM jeżeli stanowią one będą uzupełnienie zabudowy zagrodowej specjalistycznego gospodarstwa rolnego istniejącego na przyległym terenie RM;
- 5) Miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów i terenu należy zabezpieczyć w granicach działki budowlanej co najmniej w ilości:
- a) dwa miejsca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) dla funkcji agroturystycznych - jedno miejsce postojowe na każdy pokój gościnny.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) Obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
 - 2) Istniejące zbiorniki i oczka wodne stanowią wyróżniki przestrzenne; obowiązuje ich zachowanie wraz z istniejącym zadrzewieniem i zakrzewieniem ich otoczenia;
 - 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy zagrodowej.
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.

8. Obowiązują przepisy odrębne w zakresie podziału gruntów rolnych.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1.ZL do 6.ZL – lasy:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - związane z gospodarką leśną obiekty i urządzenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) Zakaz przeznaczenia terenu na cele nieleśne.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZL do czasu zalesienia ustala się możliwość tymczasowego utwardzenia terenu na czas budowy i usuwania awarii elektrowni wiatrowej w celu realizacji łuku o promieniu 45,0 m przy skrzyżowaniu dróg oznaczonych symbolami 2.KDZ i 4.KDW.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) Obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 8;
 - 2) Istniejące polany, zbiorniki i oczka wodne stanowią wyróżniki przestrzenne; obowiązuje ich zachowanie wraz z istniejącym zadrzewieniem i zakrzewieniem ich otoczenia;
 - 3) Obowiązuje trwała, zrównoważona gospodarka leśna stosownie do przepisów odrębnych.
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, 4.KDZ, 5.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 24, § 25, § 26.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC – cmentarz podlegający ochronie konserwatorskiej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren realizacji celu publicznego, cmentarz ;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2),

b) napowietrznych urządzeń i napowietrznych liniowych obiektów infrastruktury technicznej za wyjątkiem oświetlenia terenu.

2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez ochronę starodrzewu, urządzenie zieleni towarzyszącej i jej pielęgnację.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków należy realizować stosownie do ustaleń zawartych w § 9.

4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi droga oznaczona na rysunku planu symbolem 10.KDW zachowaniem ustaleń zawartych w § 25, § 26.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDZ (droga powiatowa nr 69909W), 2.KDZ (droga powiatowa nr 1456W), 3.KDZ (droga powiatowa nr 1442W), 4.KDZ (droga wojewódzka nr 583):

1. Ustala się parametry techniczne:

- 1) drogi zbiorcze klasy Z – jedno jezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 2) istniejące szerokości w liniach rozgraniczających zmienne od 8,0 m do 17,0 m wg wskazań na rysunku planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez:

- 1) istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki;
- 2) projektowany zjazd do elektrowni wiatrowej usytuowanej w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6.EW.

§ 25. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1.KDW do 11.KDW (mienie komunalne):

1. Ustala się parametry techniczne:

- 1) drogi wewnętrzne jedno jezdniowe;
- 2) istniejące szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0 m do 12,0 m wg wskazań na rysunku planu, za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 4.KDW, którą ustala się o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających wg wskazania na rysunku planu;
- 3) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi z zastosowaniem narożnych ściegów o wymiarach 6 m x 6 m, a skrzyżowanie dróg oznaczonych symbolami 2.KDW i 4.KDW o wymiarach wg wskazań na rysunku planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez:

- 1) istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki;
- 2) projektowane zjazdy do elektrowni wiatrowych usytuowanych w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.EW, 2.EW, 3.EW, 4.EW, 5.EW.

3. Ustala się możliwość realizacji tymczasowych utwardzonych nawierzchni dróg wewnętrznych na czas budowy i awarii elektrowni wiatrowych.

§ 26. 1. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających ustalone w § 24 i § 25 mogą być odpowiednio powiększone na potrzeby związane z funkcjonowaniem drogi i bezpieczeństwa ruchu stosownie do przepisów odrębnych, a w szczególności:

- 1) dla lokalizacji zatok autobusowych, przystanków komunikacji zbiorowej, parkingów, urządzeń obsługi ruchu, urządzeń odwodnienia powierzchniowego, chodników itp.;
- 2) dla korekty łuków poziomych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 27. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązuje zasada, że przebudowa, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej może być realizowana z zachowaniem dostępu do terenów, na których znajdują się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Budowa sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej winna odbywać się wg następujących zasad:

- 1) poza terenami zabudowy i przeznaczonymi do zabudowy realizacja w pobliżu linii rozgraniczających dróg; przy czym liniowe obiekty infrastruktury technicznej można sytuować w odległości nie większej niż 10 m od granicy pasa drogowego;
- 2) dla obsługi terenów zabudowy i przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) sieć uzbrojenia terenu obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w pobliżu granic własności i wzdłuż istniejącego uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji systemów infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych,
- 5) dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie linii elektroenergetycznej 220 kV w przypadku jej rozbiórki.

4. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, odbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o ujęcie wody w Lubikowie i istniejące sieci wodociągowe, ich rozbudowę z zachowaniem następujących zasad:

- 1) należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej umożliwiającej wykonanie przyłącza do działki budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę,
- 3) ustala się możliwość zachowania i rozbudowy istniejących indywidualnych ujęć wody i stacji uzdatniania.

6. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa wg następujących zasad:

- 1) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne lub realizację indywidualnych systemów utylizacji ścieków;
- 2) obowiązuje zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na działkach budowlanych mających dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych dopuszcza się :
 - a) realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzenie ścieków technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej wyłącznie po dokonaniu podczyszczenia w indywidualnym systemie oczyszczania oraz spełnieniu warunku, że ładunek zanieczyszczeń nie przekroczy poziomu dopuszczalnego dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej

7. Odprowadzenie wód opadowych wg następujących zasad:

- 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające, a w szczególności takie jak rowy przydrożne, urządzenia ściekowe z zachowaniem przepisów odrębnych.

8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi, w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów, a w szczególności:

- 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;

2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi stosownie do przepisów odrębnych.

9. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii bezpiecznych ekologicznie; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki.

10. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną ustala się z sieci niskiego napięcia. Do założeń projektowych sieci przyjęto maksymalne moce przyłączeniowe wg typów obiektów:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej zasilane trójfazowo – około 16,5 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 20 A;
- 2) lokale usługowe zasilane trójfazowo – 13 kW/dom i zasilane jednofazowo – około 4,4 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 16A;
- 3) obiekty i urządzenia związane z funkcją produkcyjną – na podstawie indywidualnych założeń przyjętych w projekcie budowlanym.

11. Przyłącza energetyczne n.n. realizować jako napowietrzne lub kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia.

12. Stacje transformatorowe można lokalizować na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MN, UP/MW, RU, 2.PU, EW, a na terenach R poza strefą ochronną od elektrowni wiatrowych.

13. Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, wyznacza się szerokość strefy bezpieczeństwa dla zagospodarowania od osi linii w każdą stronę po 25,0 m; w strefie tej obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

14. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznacza się szerokość stref bezpieczeństwa dla zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 6,0 m; w strefie tej obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

15. Oświetlenie terenu realizować należy liniami napowietrznymi lub kablowymi nn z latarniami ulicznymi sytuowanymi nie bliżej niż 0,5 m od krawędzi jezdni.

16. Zabezpieczenie włącza telefoniczne dopuszcza się z sieci administrowanej przez różnych operatorów; w szczególności zabezpieczyć należy awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

17. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie.

18. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 28. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EW - 30 % ,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, MN, MW, UP/MW, MN/U, UKS, UK, US, RU, PU, R, ZL, ZC - 0 % .

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanniki.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Sanniki.

Przewodnicząca Rady Gminy
Sanniki

Wanda Milczarek

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 211/XLIV/2013 Rady Gminy Sanniki z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin

Podstawa prawna: § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587)

Uchwałą Nr 49/XII/2011 Rady Gminy Sanniki z dnia 27 kwietnia 2011 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin. Wniosek o sporządzenie miejscowego planu złożyła Firma "Windprojekt" Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie występując o umożliwienie realizacji na terenie gminy Sanniki farm wiatrowych i wskazując tereny o korzystnych warunkach dla lokalizacji w/w przedsięwzięcia w obrębach Lwówek, Krubin, Czyżew i Aleksandrów. Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i obejmował tereny położone w obrębach Lwówek i Krubin. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin było wskazanie terenów rolniczych na tereny elektrowni wiatrowych oraz ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania, a w szczególności w miejscowościach Lwówek i Krubin. Długookresowe założenia polityki energetycznej kraju przewidują rozwój lokalnej energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii (energia wiatrowa, energia słoneczna itp.). Dla tego rodzaju rozwiązań muszą być stworzone dogodne warunki planistyczne i ekonomiczno– finansowe. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sanniki zmienionym Uchwałą Nr 141/XXX/2012 Rady Gminy Sanniki z dnia 25.06.2012 r. ustalono rozmieszczenie terenów dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wraz ze strefami oddziaływania. Sporządzony plan miejscowy nie narusza ustaleń studium. Plan nie narusza przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Pod urządzenia wytwarzające energię zostały wykorzystane głównie grunty klasy IV, V i VI. Dla gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 1,9508 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją – znak GZ.tr.057-602-75/13 z dnia 22.02.2013 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe. Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewidującą m.in. możliwość składania wniosków do planu przed jego opracowaniem, opiniowanie i uzgodnienie projektu planu przez właściwe instytucje i organy, wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz możliwość składania uwag do projektu dokumentu, a także zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko możliwość składania uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W wyniku procesu opiniowania i uzgadniania projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskano wymagane prawem uzgodnienia i opinie projektu planu. Uzasadnione jest i korzystne dla gminy wspieranie przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej realizującej cele infrastruktury w sposób chroniący środowisko przyrodnicze. Uchwalenie planu skutkować będzie również uporządkowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w m. Lwówek i Krubin, w tym głównie dla potrzeb zabudowy zagrodowej.














OZNACZENIA

14

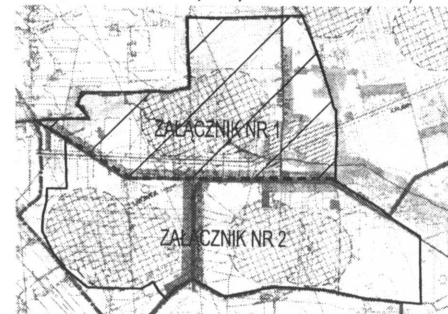
- granica obszaru objętego planem z zasięgiem obszarowym wskazanym w załączniku nr 1
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i ustalona odległość od linii rozgraniczającej drogi
- granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko

MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
UP/MW	- tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, alternatywnie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
UKS	- tereny obiektów sakralnych
R	- tereny rolnicze
RM	- tereny zabudowy zagrodowej
ZL	- lasy
KDZ	- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDW	- tereny dróg wewnętrznych (własność Gminy Sanniki)
EW	- tereny elektrowni wiatrowych

-  - granica Gminy Sanniki
-  - zasięg rotora elektrowni wiatrowej
($r = 60 \text{ m}$)
-  - zasięg wywrotki
($r = 300 \text{ m}$)
-  - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
wraz z pasem technologicznym
-  - linie elektroenergetyczne
średniego napięcia

	- istniejące stacje transformatorowe
	- orientacyjne usytuowanie wieży wiatrowej
	- droga wojewódzka
	- droga powiatowa
	- numer ewidencyjny drog wewnętrznych
	- grunty zmeliorowane /poza terenami zabudowanymi/

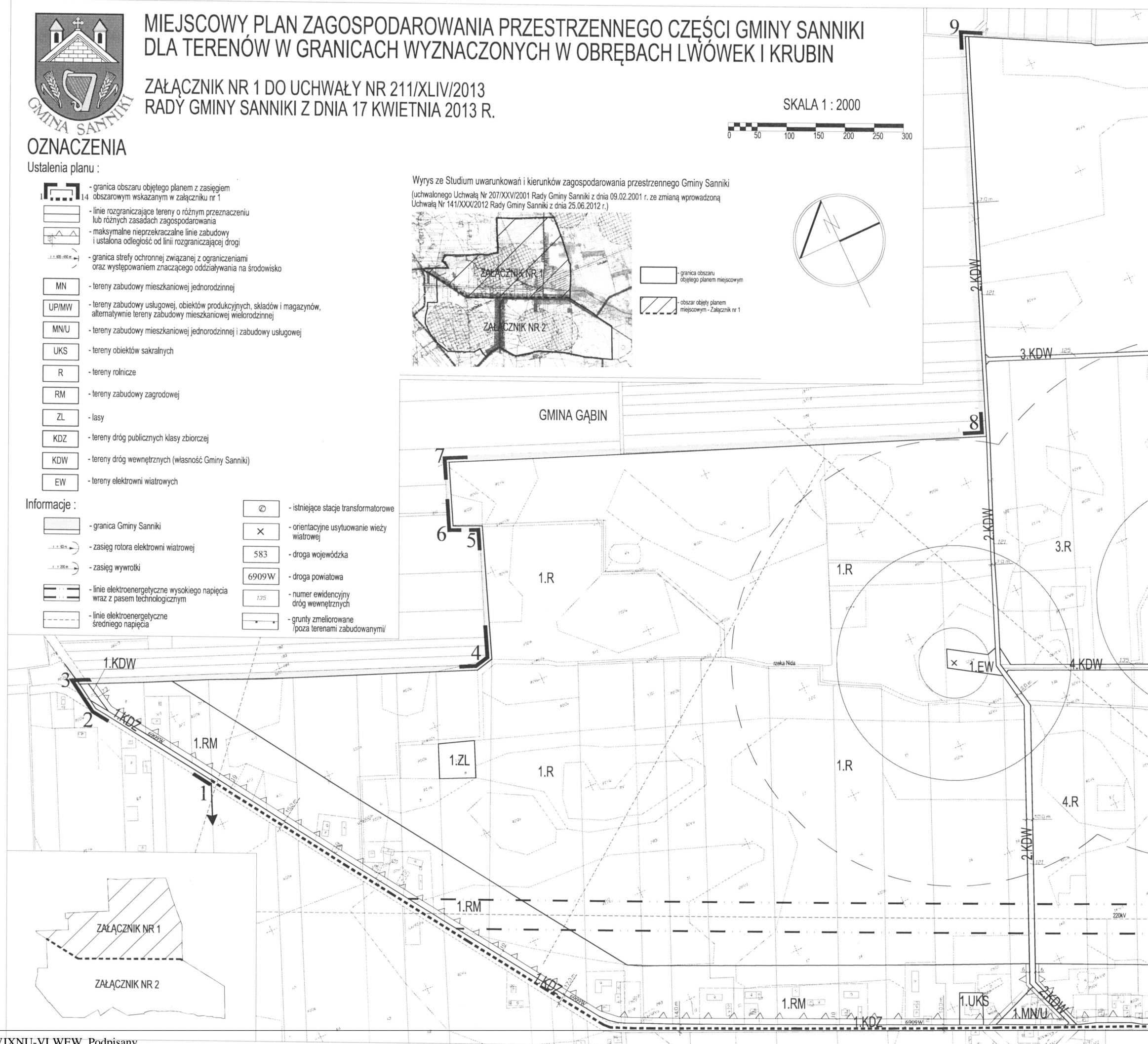
Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sanniki
(uchwalonego Uchwałą Nr 207/XXV/2001 Rady Gminy Sanniki z dnia 09.02.2001 r. ze zmianą wprowadzoną
Uchwałą Nr 141/XXX/2012 Rady Gminy Sanniki z dnia 25.06.2012 r.)



 - granica obszaru objętego planem miejscowym

 - obszar objęty planem miejscowym - Załącznik nr 1

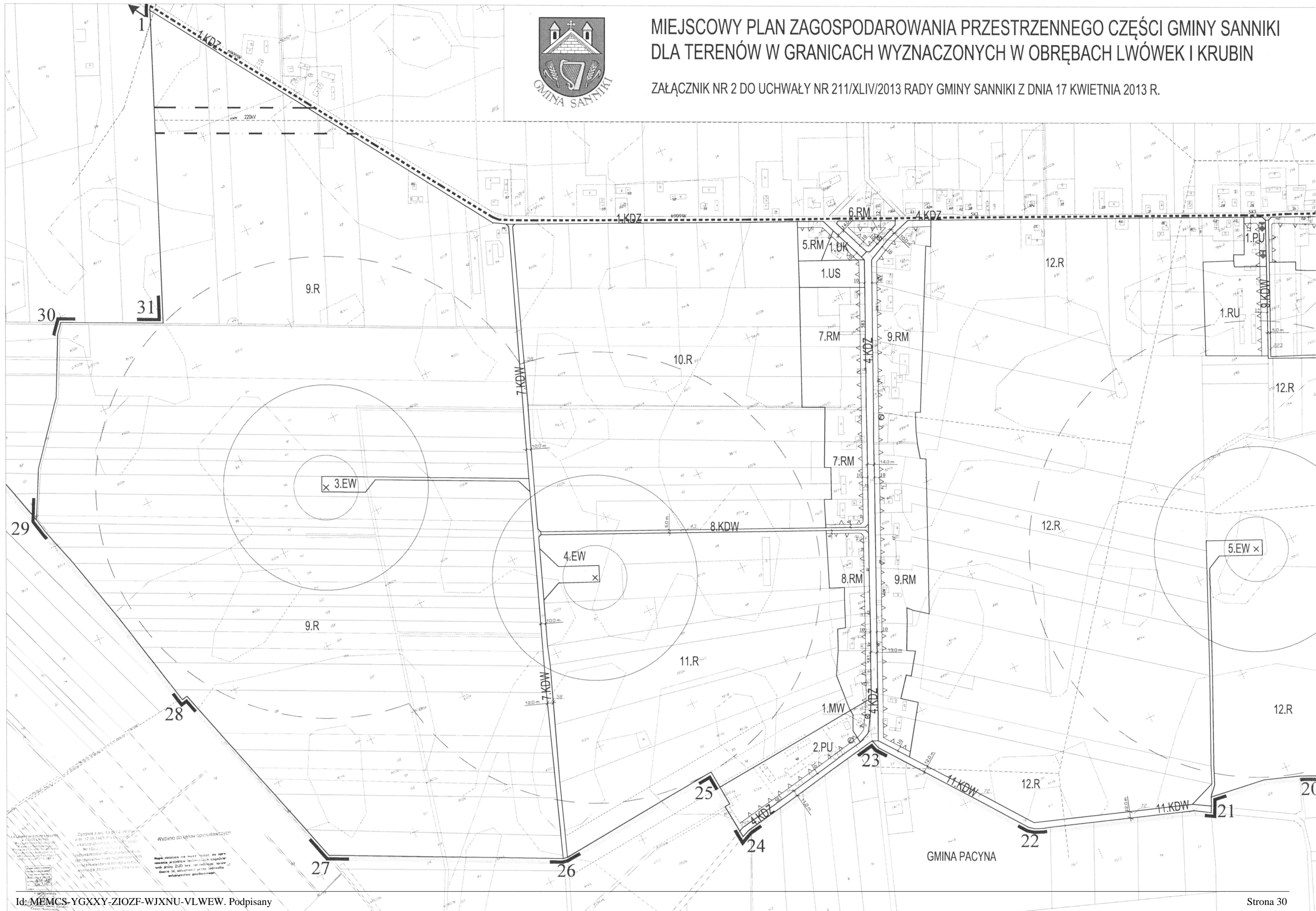
SKALA 1 : 2000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY SANNIKI DLA TERENÓW W GRANICACH WYZNACZONYCH W OBREMBACH LWÓWEK I KRUBIN

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 211/XLIV/2013 RADY GMINY SANNIKI Z DNIA 17 KWIETNIA 2013 R.



Załącznik nr 3
do Uchwały nr 211/XLIV/2013
Rady Gminy Sanniki
z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin wyłożonego do publicznego wglądu

Wniosek złożony w dniu 19 grudnia 2012 r. przez Panią Annę Kopeć zamieszkałą 09-540 Sanniki, ul. Wólczyńska nr 5 m. 4 dot. uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: możliwości realizacji budowli rolniczych na terenach rolnych, możliwości budowy stawów rybnych i regulujących stosunki wodne oraz uwzględnienia rozbudowy rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej na terenach oznaczonych symbolem R – został uwzględniony.

Załącznik nr 4
do Uchwały nr 211/XLIV/2013
Rady Gminy Sanniki
z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek i Krubin, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z wyżej wymienionego planu miejscowego należą wykup gruntów na poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonej 4KDW i na budowę poszerzeń przy skrzyżowaniach dróg wewnętrznych.

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. Wykup terenu dla realizacji inwestycji drogowych - 12.000,- zł,
2. Budowa infrastruktury technicznej (sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) - nie wystąpi.

Łączne obciążenie Gminy Sanniki z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zadań własnych wyniesie około 12.000,- zł.