

**UCHWAŁA NR XVIII/112/16  
RADY GMINY SOŚNO**

z dnia 21 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno I”  
dla terenów położonych w Gminie Sośno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Gminy Sośno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/229/10 Rady Gminy Sośno z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno I” dla terenów położonych w Gminie Sośno, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sośno, przyjętym Uchwałą Nr XXV/149/08 Rady Gminy Sośno z dnia 4 grudnia 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno I” dla terenów położonych w Gminie Sośno, zwany dalej planem.

**§ 2.** Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujące zgodnie z umieszczonymi na nim oznaczeniami – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 7) strefy ochrony archeologicznej „W”;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 9) strefy sanitarne cmentarza 50m i 150m.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami niniejszej uchwały:

- 1) nazwa sołectwa;
- 2) granica sołectwa.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1.;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzać zabudowę, przy czym linia ta nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, balkon, taras, zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia;

- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć, obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacje sanitarnej, linie elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi służące celom publicznym;
- 9) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną, stanowiące techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
- 10) **parku elektrowni wiatrowych** – połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
- 11) **strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych** – należy przez to rozumieć strefę parku elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW w odległości 500 m od pojedynczej elektrowni wiatrowej oraz obowiązujące w niej ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej (w tym także drzew gatunków zimozielonych), oddzielających (także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **R** – tereny rolnicze;
- 2) **Rz** – tereny rolnicze ze strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 5) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 8) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 9) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 10) **Ukz** – teren obiektu kultu religijnego;
- 11) **ZL** – tereny lasów;
- 12) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 13) **ZC** – teren cmentarza (czynny);

- 14) **EW** – tereny elektrowni wiatrowych;
- 15) **E** – tereny elektroenergetyki;
- 16) **K** – teren kanalizacji;
- 17) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) **KDGP** – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 19) **KDG** – teren publicznej drogi głównej;
- 20) **KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych;
- 21) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację na działkach budowlanych budowli i urządzeń służących reklamie, o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na terenie parku elektrowni wiatrowych i w strefie jego oddziaływania ustala się zakaz:
  - a) tworzenia nowych terenów zielonych, zwłaszcza obsadzonych zielenią wysoką,
  - b) obsadzania zielenią wysoką dróg wewnętrznych,
  - c) tworzenia nowych oczek wodnych i stawów;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i odbudowę cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach planu znajdują się:
  - a) strefy ochrony archeologicznej „W”, obiekty i obszary o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, są to: stanowiska archeologiczne nie eksponowane w terenie z nawarstwieniami kulturowymi,
  - b) strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla zespołu wiejskiego Dębiny i Obodowo oraz cmentarza ewangelickiego w Dębinach;
- 2) obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren zajmowany przez stanowiska archeologiczne, objęty strefą „W” jest dostępny do celów inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla terenów zajmowanych przez stanowiska archeologiczne wprowadza się strefę obserwacji archeologicznej, dla której należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
    - utrzymanie zasadniczych proporcji projektowanej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej, w odniesieniu do wysokości zabudowy, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
    - zachowanie zabudowy zabytkowej z obowiązkiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowaną przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki,
    - zakaz ocieplania styropianem lub w sposób zagrażający lub niszczący detal elewacji frontowych i stosowania żaluzji zewnętrznych,
    - przywrócenie stolarki w formie zbliżonej do historycznej, wymianę stolarki z zachowaniem historycznych podziałów i kształtu,

- zachowanie towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej,
- nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji muru i otworów,
- w przypadku realizacji prac remontowych i adaptacyjnych dla obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków, realizacji prac w granicach obszaru historycznych ogrodów, wykonywaniu prac na obszarze cmentarzy obejmujących układ przestrzenny, historyczną zieleń, architekturę cmentarną, zabytkowe nagrobki, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizacje:

- 1) obiektów małej architektury o maksymalnej powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 2,5 m i maksymalnej powierzchni zabudowy 5 m<sup>2</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnej powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze;
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 6) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 7) pomniki zagłady.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia.

**§ 13.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni;
- 2) od terenu ZC zostały wyznaczone strefy ochrony sanitarnej, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (stacje transformatorowe, maszty do pomiaru wiatru) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy poniżej 100kW za wyjątkiem obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 4) dopuszcza się realizację wewnętrznego systemu komunikacyjnego w ramach działek budowlanych;

- 5) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą publiczną drogę klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG, istniejące publiczne drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL oraz projektowane i istniejące drogi wewnętrzne KDW, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale drugim,
  - b) w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dróg ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jak na rysunku planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych źródeł;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami bytowymi:
  - a) nakazuje się przyłączenie nowej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie elektroenergetyki:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego układu elektroenergetycznego WN, SN i nn zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) włączenie parku elektrowni wiatrowych do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasilania w ciepło:
  - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni,
  - b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych źródeł ogrzewania budynków,
  - c) dopuszcza się kominki i piece kominkowe jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
  - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla parku elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu zużytego oleju transformatorowego oraz innych substancji eksploatacyjnych z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla parku elektrowni wiatrowych ustala się wymóg właściwej gospodarki wszelkimi odpadami powstającymi w wyniku eksploatacji i utylizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych:

- a) na całej długości cieków wodnych w granicach objętych planem należy zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do koryta cieków celem umożliwienia prac konserwacyjno-remontowych,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – po zakończeniu robót budowlanych i montażowych obowiązuje przywrócenie pierwotnego stanu terenu wokół elektrowni, umożliwiające jego użytkowanie rolnicze.

§ 16. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów R ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów Rz ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) dla terenów RM ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 4) dla terenów RU ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 5) dla terenów MW ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) dla terenów MN ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) dla terenu MNU ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 8) dla terenów U ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) dla terenów UP ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) dla terenu Ukz ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) dla terenów ZL ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) dla terenów ZD ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) dla terenu ZC ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- 14) dla terenów EW ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 15) dla terenów E ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 16) dla terenu K ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 17) dla terenów WS ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 18) dla terenu KDGP ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 19) dla terenu KDG ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 20) dla terenów KDL ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 21) dla terenów KDW ustala się opłatę w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny rolnicze.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, wyłącznie w ramach gospodarstw rolnych;
  - 2) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, wyłącznie w ramach gospodarstw rolnych;
  - 3) dopuszcza się budowę budynków i urządzeń obsługujących działalność usługową na rzecz rolnictwa, służących produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, wyłącznie w ramach gospodarstw rolnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a w przypadku budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – 25,0 m;
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 6) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- 7) powierzchnia zabudowy maksimum 30% powierzchni działki;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/1 mieszkanie;
- 9) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dostępność obszarów poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane i istniejące drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległe do pasa drogowego drogi KDGP1.

**§ 18.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Rz1, Rz2, Rz3, Rz4, Rz5, Rz6, Rz7, Rz8, Rz9, Rz10, Rz11, Rz12, Rz13, Rz14:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny rolnicze ze strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem:

- 1) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 2) przedsięwzięć, dla których nie wystąpił obowiązek przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona procedura wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania minimum 90% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 10% powierzchni działki;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami Rz1 i Rz2 z drogi oznaczonej symbolem KDL1;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem Rz3 z dróg oznaczonych symbolami: KDL1, KDW4, KDW5, KDW6;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem Rz4 z dróg oznaczonych symbolami: KDW6, KDW7, KDW8;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem Rz5 z dróg oznaczonych symbolami: KDW5, KDW6, KDW8;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami Rz6 i Rz7 z drogi oznaczonej symbolem KDW5;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem Rz8 poprzez teren R19 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDW27;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem Rz9 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDW17, KDW18;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem Rz10 z dróg oznaczonych symbolami: KDW17, KDW18, KDW23, KDG1;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem Rz11 z drogi oznaczonej symbolem KDW18;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem Rz12 z drogi oznaczonej symbolem KDW28;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem Rz13 z drogi oznaczonej symbolem KDW18;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem Rz14 z dróg oznaczonych symbolami: KDW18, KDW19.

**§ 19.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, RM30, RM31** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a w przypadku budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – 25,0 m;
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 45°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 7) powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni działki;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/1 mieszkanie;
- 9) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem RM1 z dróg oznaczonych symbolami: KDW1, KDW2;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RM2 z drogi oznaczonej symbolem KDW2;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RM3 z drogi oznaczonej symbolem KDL1;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem RM4 z dróg oznaczonych symbolami: KDW5, KDL1;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem RM5 z drogi oznaczonej symbolem KDW1;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem RM6 z dróg oznaczonych symbolami: KDW7, KDW9;



- 7) dla terenu oznaczonego symbolem RM7 z dróg oznaczonych symbolami: KDW7, KDW10;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem RM8 z drogi oznaczonej symbolem KDW10;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem RM9 z drogi oznaczonej symbolem KDW13;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem RM10 z drogi oznaczonej symbolem KDW12;
- 11) dla terenów oznaczonych symbolami RM11, RM12 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDW11, KDW12;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem RM13 z drogi oznaczonej symbolem KDG1;
- 13) dla terenów oznaczonych symbolami RM14, RM15, RM16 z drogi oznaczonej symbolem KDW16;
- 14) dla terenu oznaczonego symbolem RM17 z drogi oznaczonej symbolem KDW14;
- 15) dla terenu oznaczonego symbolem RM18 z drogi oznaczonej symbolem KDG1;
- 16) dla terenu oznaczonego symbolem RM19 z dróg oznaczonych symbolami: KDW26, KDL2;
- 17) dla terenu oznaczonego symbolem RM20 z dróg oznaczonych symbolami: KDL2, KDW16, KDW26;
- 18) dla terenu oznaczonego symbolem RM21 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL2, KDW16;
- 19) dla terenów oznaczonych symbolami RM22, RM23 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL3;
- 20) dla terenu oznaczonego symbolem RM24 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL2;
- 21) dla terenów oznaczonych symbolami RM25, RM26 z drogi oznaczonej symbolem KDL5;
- 22) dla terenu oznaczonego symbolem RM27 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL4, KDW27;
- 23) dla terenu oznaczonego symbolem RM28 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDW27;
- 24) dla terenu oznaczonego symbolem RM29 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL4;
- 25) dla terenu oznaczonego symbolem RM30 z drogi oznaczonej symbolem KDL3;
- 26) dla terenu oznaczonego symbolem RM31 z dróg oznaczonych symbolami: KDL4, KDL5.

§ 20. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RU1, RU2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, a w przypadku budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – 25,0 m;
  - 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
  - 4) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakaz zachowania minimum 40% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
  - 7) powierzchnia zabudowy maksimum 60% powierzchni działki;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/100m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcyjnych;
  - 9) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;

10) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem RU1 z drogi oznaczonej symbolem KDW2;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RU2 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL5.

**§ 21.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW1, MW2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, garażowo – gospodarczych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,8;
- 5) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/1 mieszkanie;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 15 miejsc do parkowania;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW1 z dróg oznaczonych symbolami: KDL1, KDW2, KDW3;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW2 z drogi oznaczonej symbolem KDL5.

**§ 22.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,1;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 50% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/1 mieszkanie;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN1 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDW12;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN2 z dróg oznaczonych symbolami: KDL4, KDL5.

§ 23. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU1** :

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,1;
- 5) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 50% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/1 mieszkanie lub 1 miejsce/45m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dla terenu oznaczonego symbolem MNU1 z drogi oznaczonej symbolem KDL3.

§ 24. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U1, U2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, garażowo – gospodarczych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 40°;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,8;

- 5) nakaz zachowania minimum 40% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 60% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce do parkowania/45m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U1 z drogi oznaczonej symbolem KDW2;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U2 z drogi oznaczonej symbolem KDG1.

§ 25. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP1, UP2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usług publicznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, garażowo – gospodarczych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zachowania minimum 40% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 60% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/75m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UP1 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL3;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UP2 z drogi oznaczonej symbolem KDG1.

§ 26. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ukz1** :

1. Przeznaczenie terenu – teren obiektu kultu religijnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
- 2) nakaz zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;

- 3) powierzchnia zabudowy maksimum 80% powierzchni działki;
- 4) geometria dachu – jedno-, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 60°;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dla terenu oznaczonego symbolem Ukz1 z dróg oznaczonych symbolami: KDG1, KDL3.

**§ 27.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dostępność obszarów poprzez istniejące drogi publiczne, istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległe do pasa drogowego drogi KDG1.

**§ 28.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZD1, ZD2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny ogrodów działkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację altan lub obiektów tymczasowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,3;
- 5) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/1 działkę budowlaną;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ZD1 z dróg oznaczonych symbolami: KDW2, KDW3;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem ZD2 z dróg oznaczonych symbolami: KDL1, KDW3.

§ 29. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** :

1. Przeznaczenie terenu – teren cmentarza (czynny).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zagospodarowanie terenu cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m;
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowe, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych od 10° do 55°;
- 3) powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni działki;
- 4) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dla terenu oznaczonego symbolem ZC z drogi oznaczonej symbolem KDG1.

§ 30. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EW1, EW2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny elektrowni wiatrowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wykonanie zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem;
- 2) dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenów o maks. wysokości do 2.0 m;
- 3) zakaz wykorzystania konstrukcji wieży jako nośnika reklamowego, zakaz nie obejmuje oznaczeń producenta, inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowej na gondolach.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej 205 m w stanie wzniesionego śmigła;
- 2) maksymalna moc nominalna elektrowni wiatrowej 4MW;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 60% powierzchni działki;
- 5) nakaz zachowania minimum 40% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/5 zatrudnionych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem EW1 z drogi oznaczonej symbolem KDW4;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem EW2 z drogi oznaczonej symbolem KDW23.

§ 31. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E1, E2** :

1. Przeznaczenie terenów – tereny elektroenergetyki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 40°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,5;
- 4) nakaz zachowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 5) powierzchnia zabudowy maksimum 80% powierzchni działki;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce/5 zatrudnionych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne na działce budowlanej;
- 9) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) ustala się przyłączenie głównego punktu zasilania do systemu elektroenergetycznego zgodnie z warunkami przyłączenia.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem E1 z drogi oznaczonej symbolem KDL1;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem E2 z drogi oznaczonej symbolem KDW22.

§ 32. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K1** :

1. Przeznaczenie terenu – teren kanalizacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m;
- 2) geometria dachu – jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 40°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,4;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej, jako teren biologicznie czynny;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni działki;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dla terenu oznaczonego symbolem K1 z drogi oznaczonej symbolem KDL5.

§ 33. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13, WS14, WS15, WS16, WS17, WS18, WS19, WS20, WS21:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- 2) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych z wykorzystaniem wód dla różnych potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie cieków, jako zbiornika przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zachowanie swobodnego dostępu do cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przekraczanie rowu sieciami infrastruktury technicznej i drogowej oraz lokalizację urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność obszarów poprzez istniejące drogi publiczne, istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.

§ 34. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP1** :

1. Przeznaczenie terenu – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych;
- 2) ustala się zakaz powiązania komunikacyjnego z terenem dróg wewnętrznych KDW10, KDW21.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zakaz powiązania komunikacyjnego z terenami przyległymi do pasa drogowego drogi KDGP1.

§ 35. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGI** :

1. Przeznaczenie terenu – teren publicznej drogi głównej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3** :

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny publicznych dróg lokalnych;



2) dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związane z obsługą drogi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych;

2) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 37.** Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26, KDW27, KDW28 :**

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sośno.

**§ 39.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

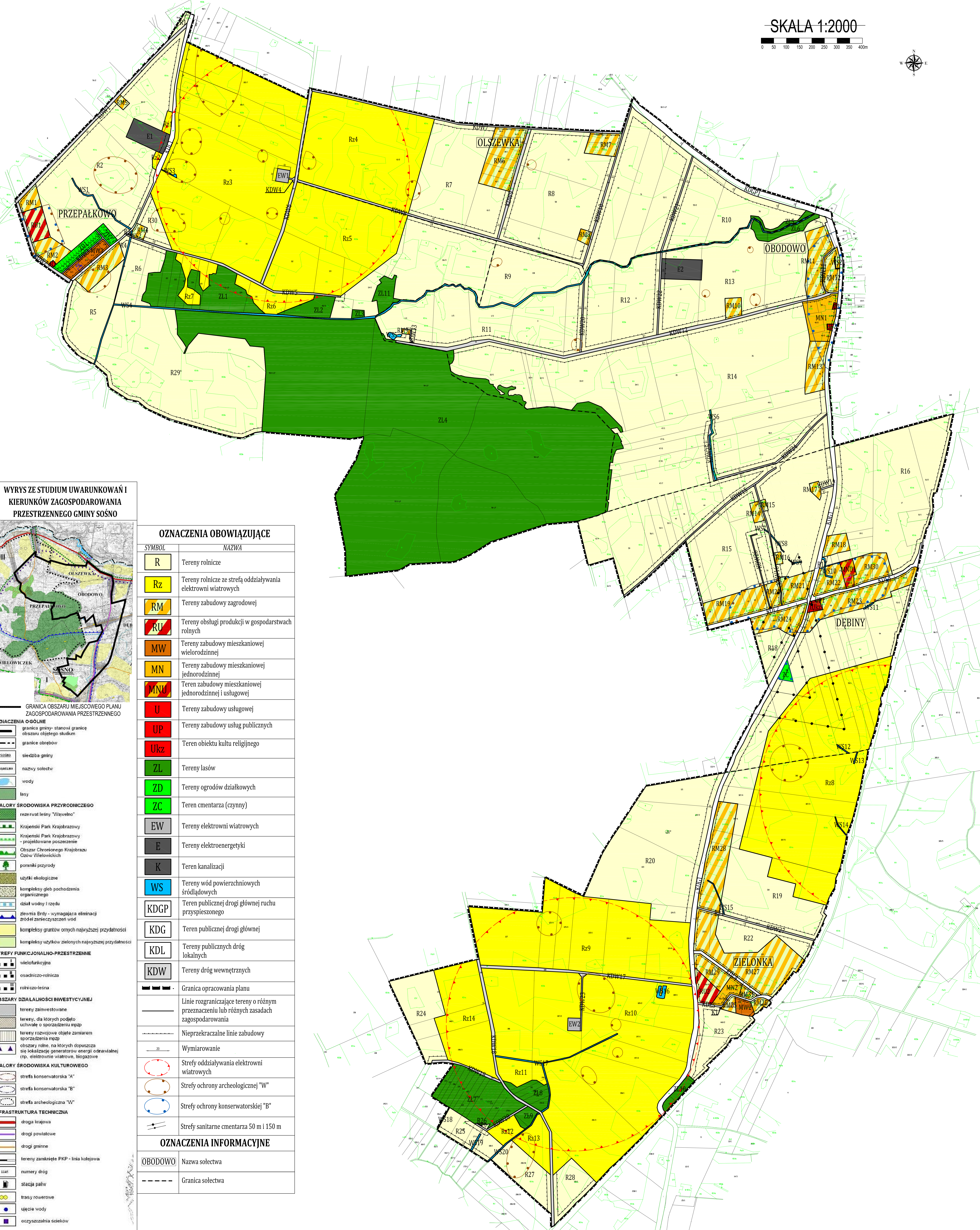
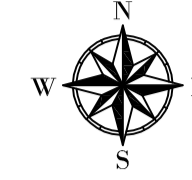
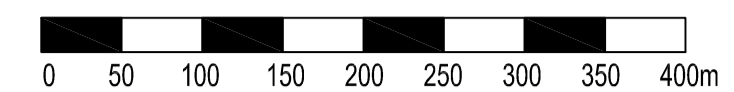
**Krystyna Wąsik**



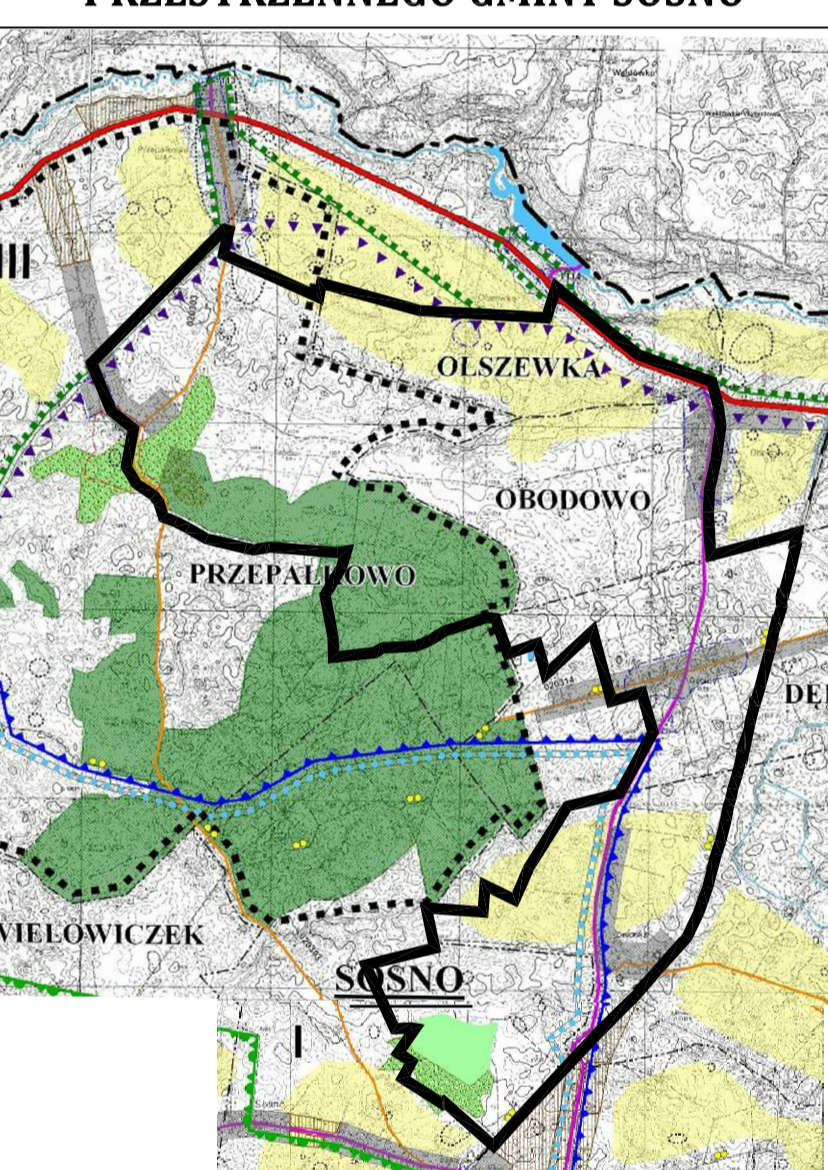
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PARK WIATROWY SOŚNO I" DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE SOŚNO

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Sośno  
z dnia.....

SKALA 1:2000



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOŚNO



GRANICA OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granicz gminy - stanowi granicę obszaru objętego studium
	granicz obrębów
	siatka gminy
	nachylny sołectw
	wody
	lasy
WALORY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	
	rezerwat leśny "Wawelno"
	Krajenski Park Krajobrazowy
	Krajenski Park Krajobrazowy - projektowane poszerzenie
	Obszar Chronionego Krajobrazu Osoz Wielowickich
	pomniki przyrody
	użytki ekologiczne
	kompleksy gleb pochodzenia organicznego
	dział wodny I rzędu
	głównia Brdy - wymagająca eliminacji źródeł zanieczyszczeń wód
	kompleksy gruntów omych najwyższej przydatności
	kompleksy użytków zielonych najwyższej przydatności
STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	
	wielofunkcyjna
	osadniczo-rolnicza
	rolniczo-leśna
OBSZARY DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
	tereny zainwestowane
	tereny, dla których podjęto uchwałę o sprostowaniu mpzp
	tereny rozwojowe objęte zamiarem sporządzenia mpzp
	obszary rolne, na których dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej (np. elektrownie wiatrowe, biogazowe)
WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	
	strefa konserwatorska "A"
	strefa konserwatorska "B"
	strefa archeologiczna "W"
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	droga krajowa
	drogi powiatowe
	drogi gminne
	tereny zamknięte PKP - linia kolejowa
	numery dróg
	stacja paliw
	trasy rowerowe
	ujęcie wody
	oczyszczalnia ścieków

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

SYMBOL	NAZWA
	Tereny rolnicze
	Tereny rolnicze ze strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych
	Tereny zabudowy zagrodowej
	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy usług publicznych
	Teren obiektu kultu religijnego
	Tereny lasów
	Tereny ogrodów działkowych
	Tereny cmentarza (czynny)
	Tereny elektrowni wiatrowych
	Tereny elektroenergetyki
	Teren kanalizacji
	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	Teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
	Teren publicznej drogi głównej
	Tereny publicznych dróg lokalnych
	Tereny dróg wewnętrznych
	Granica opracowania planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Wymiarowanie
	Strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych
	Strefy ochrony archeologicznej "W"
	Strefy ochrony konserwatorskiej "B"
	Strefy sanitarne cmentarza 50 m i 150 m
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	Nazwa sołectwa
	Granica sołectwa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/112/16

Rady Gminy Sośno

z dnia 21 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sośno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno I” dla terenów położonych w Gminie Sośno.**

**Wykaz uwag złożonych podczas wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: plan miejscowy) do publicznego wglądu:**

**Uwaga nr 1:**

ØTreść uwagi: Objęcie planem miejscowym nieruchomości spółki położnych w obrębie Przepalkowo oraz Olszewka.

ØRozstrzygnięcie: częściowo- uwzględniona.

ØUzasadnienie: Część wskazanych działek zlokalizowanych jest w granicy uchwalonych planów miejscowych w ubiegłym roku lub wyłożonych planach miejscowych w roku bieżącym. Dla pozostałych działek nie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

**Uwaga nr 2:**

ØTreść uwagi: Proszę o odsunięcie turbiny wiatrowej od działek 37, 38, 39, 40 m. Rogalin.

ØRozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

ØUzasadnienie: Po przeanalizowaniu uwagi uznano, że nie dotyczy ona żadnego z wyłożonych planów.

**Uwaga nr 3:**

ØTreść uwagi: Nie zgadzam się na powstanie elektrowni wiatrowej przy działce nr ewid. 180/1 i 200/27. Obecnie jest tam wypasane bydło.

ØRozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

ØUzasadnienie: Teren „Rz” został wskazany przez projektanta planu miejscowego dla podkreślenia, iż stosowny obszar położony jest w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych. Co do zasady wskazanie „dodatkowego” terenu jest czynnością techniczną, tożsamą z położeniem terenu w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej. Co do zasady należy jednak przyjąć, iż przeznaczenie terenu odpowiada aktualnemu, faktycznemu wykorzystaniu terenu – terenom rolniczym.

Zgodnie z przepisem art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), cyt. tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Ostatnia przesłanka nie występuje w przedmiotowym planie miejscowym. Ustalenia planu miejscowego nie wpływają zatem na możliwość, dalszego wykorzystania stosownego terenu w dotychczasowy sposób. Podkreślić należy, iż plan miejscowy w żaden sposób nie przesądza o możliwych rodzajach upraw na stosownym obszarze. Plan miejscowy nie ingeruje w ostatecznie, przesądza jedynie o przeznaczeniu terenu.

Wysokość stawki procentowej w oparciu, o którą naliczana jest tzw. renta planistyczna została zmniejszona i rzeczona wysokość stawki procentowej określona została na 10%. Wskazać przede wszystkim należy, iż wymóg określenia wysokości stawki procentowej jest czynnością obligatoryjną wynikającą z przywołanej ustawy planistycznej (vide np. wyrok NSA, sygn. akt. II OSK/10 2504 z 30 marca 2011 r.). Jeżeli nie następuje wzrost wartości nieruchomości renta planistyczna nie jest pobierana. Istotnym także jest, iż rzeczoną rentę planistyczną uiszcza sprzedający – nie kupujący. Bez względu na ostatecznie, należy mieć na uwadze, iż co do zasady utrzymanie przeznaczenia terenu adekwatnego do poprzedniego nie „generuje” tzw. renty planistycznej

**Uwaga nr 4:**

ØTreść uwagi: Nie zgadzam się na powstanie elektrowni wiatrowej przy działce nr ewid. 127.

ØRozstrzygnięcie: niewwzględniona.

ØUzasadnienie: Teren „Rz” został wskazany przez projektanta planu miejscowego dla podkreślenia, iż stosowny obszar położony jest w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych. Co do zasady wskazanie „dodatkowego” terenu jest czynnością techniczną, tożsamą z położeniem terenu w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej. Co do zasady należy jednak przyjąć, iż przeznaczenie terenu odpowiada aktualnemu, faktycznemu wykorzystaniu terenu – terenom rolniczym.

Zgodnie z przepisem art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), cyt. tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Ostatnia przesłanka nie występuje w przedmiotowym planie miejscowym. Ustalenia planu miejscowego nie wpływają zatem na możliwość, dalszego wykorzystania stosownego terenu w dotychczasowy sposób. Podkreślić należy, iż plan miejscowy w żaden sposób nie przesądza o możliwych rodzajach upraw na stosownym obszarze. Plan miejscowy nie ingeruje w ostatecznie, przesądza jedynie o przeznaczeniu terenu.

Wysokość stawki procentowej w oparciu, o którą naliczana jest tzw. renta planistyczna została zmniejszona i rzeczona wysokość stawki procentowej określona została na 10%. Wskazać przede wszystkim należy, iż wymóg określenia wysokości stawki procentowej jest czynnością obligatoryjną wynikającą z przywołanej ustawy planistycznej (vide np. wyrok NSA, sygn. akt. II OSK/10 2504 z 30 marca 2011 r.). Jeżeli nie następuje wzrost wartości nieruchomości renta planistyczna nie jest pobierana. Istotnym także jest, iż rzeczoną rentę planistyczną uiszcza sprzedający – nie kupujący. Bez względu na ostatecznie, należy mieć na uwadze, iż co do zasady utrzymanie przeznaczenia terenu adekwatnego do poprzedniego nie „generuje” tzw. renty planistycznej

#### **Uwaga nr 5:**

ØTreść uwagi: Zastrzeżenia do sporządzanego planu miejscowego oraz do negatywnych skutków, które mogą wystąpić w wyniku lokalizacji projektowanych elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi oraz faunę i florę.

ØRozstrzygnięcie: niewwzględniona.

ØUzasadnienie: W prawie polskim ustawodawca nie posłużył się parametrem odległościowym, który winien być każdorazowo zachowany, a jedynie kryterium maksymalnego dopuszczalnego hałasu generowanego przez turbiny. W ramach przygotowanego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzono analizy oddziaływania hałasu dla najmniej korzystnych lokalizacji, dla elektrowni o maksymalnych parametrach dopuszczonych w projekcie planu. Analizy te dowiodły, że wprowadzone tereny elektroenergetyki wiatrowej, pozwolą na zachowanie dopuszczalnych norm hałasu.

W wyniku kumulacji hałasu z kilku/kilkunastu elektrowni izofon 55db, 50db, 45db, 40db może kształtować się w różnej odległości od wieży elektrowni wiatrowej, dlatego przy wyznaczaniu poszczególnych terenów niezbędne było przeprowadzenie analiz hałasu dla najmniej korzystnego usytuowania z uwagi na odległości od zabudowy, dla wszystkich elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem efektu skumulowanego i w konsekwencji projekt planu dopuszcza określoną ilość elektrowni wiatrowych na poszczególnych terenach. Tak więc, nie sztucznie narzucone limity odległościowe a szczegółowa analiza hałasu, daje odpowiedź na pytanie w jakiej odległości od domostw mogą być projektowane elektrownie wiatrowe. Analiza taka prowadzona była na etapie sporządzania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – zatem dla bardziej szczegółowego wyjaśnienia przedmiotowego zagadnienia należy odwołać się do przesłanek dokonywania takich ocen - wyrażonych w przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 353) oraz w przepisach aktów prawnych przedmiotowo z nią związanych.

Zgodnie z treścią art. 67 tej ustawy wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stanowiącej część postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku, że projektowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymaga ona uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Art.66 ust.1 pkt 8 tej ustawy stanowi, że raport ten „zawiera opis metod prognozowania zastosowanych przez wnioskodawcę oraz opis przewidywanych znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko, obejmujący

bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio- i długoterminowe, stałe i chwilowe oddziaływania na środowisko.”

Raport taki sporządzany jest przez osoby posiadające w tym zakresie odpowiednie kompetencje zawodowe, jednak organ procedujący decyzję środowiskową zobowiązany jest dokonać oceny prawidłowości i kompletności przedstawionego mu raportu, jak też do żądania jego uzupełnienia albo uzupełnienia dokumentacji postępowania w takim zakresie, by była ona kompletna i prawidłowa, tj. pozwalała temu organowi na dokonanie prawidłowej oceny, czy realizacja danego przedsięwzięcia w danej, konkretnej lokalizacji, jest dopuszczalna i na jakich warunkach, by nie powodowało to niedopuszczalnego oddziaływania na środowisko, w szczególności zaś nie powodowało naruszania norm hałasu, która wykaże zasięg szkodliwości inwestycji i brak negatywnego wpływu dla terenów sąsiednich.

W treści takiego raportu, jednym z analizowanych czynników jest generowany przez turbiny wiatrowe hałas oraz jej odległość od budynków, jaką można w konkretnym przypadku uznać za odpowiednią. Przy dokonywaniu oceny rozważać należy nie tylko kwestie możliwości zaistnienia danego sposobu oddziaływania inwestycji na sąsiedztwo, ale też ewentualny poziom natężenia takiego oddziaływania. Oceniając „ujemność” owego oddziaływania, poza posługiwaniem się (w drodze analogii) zasadami dokonywania ocen środowiskowych, należy też brać pod uwagę, czy dana inwestycja nie będzie oddziaływać na grunty sąsiednie „ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”. Takie kryterium wynika z norm tzw. prawa sąsiedzkiego sformułowanych w treści przepisu art.144 kodeksu cywilnego.

W szczególności, oceniając możliwość oddziaływania hałasu, należy uwzględniać dopuszczalne poziomy określone w „Obwieszczeniu Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Normy hałasu po to właśnie ustanowiono przepisami bezwzględnie obowiązującego prawa, by wskazać, że występowanie oddziaływania akustycznego jest dopuszczalne – byle by jego natężenie mieściło się w granicach owych norm. Rozumienie przeciwne powodowałoby niedopuszczalność wykorzystania jakiegokolwiek terenu dla jakichkolwiek potrzeb. Każda bowiem forma korzystania z terenów wiąże się z emisją jakichkolwiek dźwięków – przykładowo: wykorzystanie rolnicze może się wiązać z emisją dźwięków przez pracujący ciągnik rolniczy, jednak fakt ten nie uniemożliwia rolniczego zagospodarowywania terenu, dopóki oddziaływanie na grunt sąsiedni (na znajdujące się na owym gruncie sąsiednim obszary, dla których ustanowiono normy hałasu) nie przekracza dopuszczonego prawem natężenia. I w tym właśnie kontekście należy rozpatrywać istnienie oddziaływania lub jego nadmierność (w rozumieniu art.144 k.c.). W przypadku nieruchomości rolnych, po przeprowadzeniu analizy treści w/w rozporządzenia należy stwierdzić, iż nie ma przepisów ustalających dopuszczalny poziom hałasu. Natomiast dopuszczalne normy hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej wynoszą: 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej. Odległość, w jakiej możliwe jest zachowanie norm hałasu, uzależniona jest jednak od całego szeregu parametrów (w tym moc turbiny i jej konstrukcja, wysokość faktycznie zastosowanego masztu, ukształtowanie terenu i wiele innych).

W niniejszej sprawie, po przeanalizowaniu stanu faktycznego sprawy, w tym po uwzględnieniu m.in. stanu zagospodarowania i społeczno-gospodarczego przeznaczenia owych nieruchomości sąsiednich, a także odległości pomiędzy wyznaczonymi w planie orientacyjnymi lokalizacjami wiatraków, a nieruchomościami sąsiednimi oczywista jest konkluzja, że nie wchodzi w rachubę możliwość oddziaływania przez te elektrownie nadmiernym hałasem na nieruchomości zabudowane. Dlatego też w przepisach prawa nie zapisano normatywnych wymogów dotyczących odległości określonych obiektów, lecz sformułowano wymagania dotyczące dopuszczalnych norm hałasu. Zawsze istnieje bowiem możliwość, iż w zależności od warunków danego przypadku, takie normy hałasu mogą być zachowane mimo odległości znacznie niższej niż założona albo też odwrotnie – że nie będą zachowane nawet przy odległości odpowiadającej owej założonej odległości minimalnej.

#### **Uwaga nr 6:**

ØTreść uwagi: Protest przeciwko budowie turbiny wiatrowej blisko zabudowań oraz do negatywnych skutków, które mogą wystąpić w wyniku lokalizacji projektowanych elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi oraz faunę i florę.

ØRozstrzygnięcie: niewwzględiona.

ØUzasadnienie: W prawie polskim ustawodawca nie posłużył się parametrem odległościowym, który winien być każdorazowo zachowany, a jedynie kryterium maksymalnego dopuszczalnego hałasu

generowanego przez turbiny. W ramach przygotowanego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzono analizy oddziaływania hałasu dla najmniej korzystnych lokalizacji, dla elektrowni, o maksymalnych parametrach dopuszczonych w projekcie planu. Analizy te dowiodły, że wprowadzone tereny elektroenergetyki wiatrowej, pozwolą na zachowanie dopuszczalnych norm hałasu.

W wyniku kumulacji hałasu z kilku/kilkunastu elektrowni izofon 55db, 50db, 45db, 40db może kształtować się w różnej odległości od wieży elektrowni wiatrowej, dlatego przy wyznaczaniu poszczególnych terenów niezbędne było przeprowadzenie analiz hałasu dla najmniej korzystnego usytuowania z uwagi na odległości od zabudowy, dla wszystkich elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem efektu skumulowanego i w konsekwencji projekt planu dopuszcza określoną ilość elektrowni wiatrowych na poszczególnych terenach. Tak więc, nie sztucznie narzucone limity odległościowe a szczegółowa analiza hałasu, daje odpowiedź na pytanie w jakiej odległości od domostw mogą być projektowane elektrownie wiatrowe. Analiza taka prowadzona była na etapie sporządzania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – zatem dla bardziej szczegółowego wyjaśnienia przedmiotowego zagadnienia należy odwołać się do przesłanek dokonywania takich ocen - wyrażonych w przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 353) oraz w przepisach aktów prawnych przedmiotowo z nią związanych.

Zgodnie z treścią art. 67 tej ustawy wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stanowiącej część postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku, że projektowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymaga ona uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Art.66 ust.1 pkt 8 tej ustawy stanowi, że raport ten „zawiera opis metod prognozowania zastosowanych przez wnioskodawcę oraz opis przewidywanych znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko, obejmujący bezpośrednio, pośrednio, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio- i długoterminowe, stałe i chwilowe oddziaływania na środowisko.”

Raport taki sporządzany jest przez osoby posiadające w tym zakresie odpowiednie kompetencje zawodowe, jednak organ procedujący decyzję środowiskową zobowiązany jest dokonać oceny prawidłowości i kompletności przedstawionego mu raportu, jak też do żądania jego uzupełnienia albo uzupełnienia dokumentacji postępowania w takim zakresie, by była ona kompletna i prawidłowa, tj. pozwalała temu organowi na dokonanie prawidłowej oceny, czy realizacja danego przedsięwzięcia w danej, konkretnej lokalizacji, jest dopuszczalna i na jakich warunkach, by nie powodowało to niedopuszczalnego oddziaływania na środowisko, w szczególności zaś nie powodowało naruszania norm hałasu, która wykaże zasięg szkodliwości inwestycji i brak negatywnego wpływu dla terenów sąsiednich.

W treści takiego raportu, jednym z analizowanych czynników jest generowany przez turbiny wiatrowe hałas oraz jej odległość od budynków, jaką można w konkretnym przypadku uznać za odpowiednią. Przy dokonywaniu oceny rozważać należy nie tylko kwestie możliwości zaistnienia danego sposobu oddziaływania inwestycji na sąsiedztwo, ale też ewentualny poziom natężenia takiego oddziaływania. Oceniając „ujemność” owego oddziaływania, poza posługiwaniem się (w drodze analogii) zasadami dokonywania ocen środowiskowych, należy też brać pod uwagę, czy dana inwestycja nie będzie oddziaływać na grunty sąsiednie „ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”. Takie kryterium wynika z norm tzw. prawa sąsiedzkiego sformułowanych w treści przepisu art.144 kodeksu cywilnego.

W szczególności, oceniając możliwość oddziaływania hałasu, należy uwzględniać dopuszczalne poziomy określone w „Obwieszczeniu Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Normy hałasu po to właśnie ustanowiono przepisami bezwzględnie obowiązującego prawa, by wskazać, że występowanie oddziaływania akustycznego jest dopuszczalne – byle by jego natężenie mieściło się w granicach owych norm. Rozumienie przeciwne powodowałoby niedopuszczalność wykorzystania jakiegokolwiek terenu dla jakichkolwiek potrzeb. Każda bowiem forma korzystania z terenów wiąże się z emisją jakichkolwiek dźwięków – przykładowo: wykorzystanie rolnicze może się wiązać z emisją dźwięków przez pracujący ciągnik rolniczy, jednak fakt ten nie uniemożliwia rolniczego zagospodarowywania terenu, dopóki oddziaływanie na grunt sąsiedni (na znajdujące się na owym gruncie sąsiednim obszary, dla których ustanowiono normy hałasu) nie przekracza dopuszczonego prawem natężenia. I w tym właśnie kontekście należy rozpatrywać istnienie oddziaływania lub jego nadmierność (w rozumieniu art.144 k.c.). W przypadku nieruchomości rolnych, po przeprowadzeniu analizy

treści w/w rozporządzenia należy stwierdzić, iż nie ma przepisów ustalających dopuszczalny poziom hałasu. Natomiast dopuszczalne normy hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej wynoszą: 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej. Odległość, w jakiej możliwe jest zachowanie norm hałasu, uzależniona jest jednak od całego szeregu parametrów (w tym moc turbiny i jej konstrukcja, wysokość faktycznie zastosowanego masztu, ukształtowanie terenu i wiele innych).

W niniejszej sprawie, po przeanalizowaniu stanu faktycznego sprawy, w tym po uwzględnieniu m.in. stanu zagospodarowania i społeczno-gospodarczego przeznaczenia owych nieruchomości sąsiednich, a także odległości pomiędzy wyznaczonymi w planie orientacyjnymi lokalizacjami wiatraków, a nieruchomościami sąsiednimi oczywista jest konkluzja, że nie wchodzi w rachubę możliwość oddziaływania przez te elektrownie nadmiernym hałasem na nieruchomości zabudowane. Dlatego też w przepisach prawa nie zapisano normatywnych wymogów dotyczących odległości określonych obiektów, lecz sformułowano wymagania dotyczące dopuszczalnych norm hałasu. Zawsze istnieje bowiem możliwość, iż w zależności od warunków danego przypadku, takie normy hałasu mogą być zachowane mimo odległości znacznie niższej niż założona albo też odwrotnie – że nie będą zachowane nawet przy odległości odpowiadającej owej założonej odległości minimalnej.

#### **Uwaga nr 7:**

ØTreść uwagi: Protest przeciwko budowie turbiny wiatrowej blisko zabudowań oraz do negatywnych skutków, które mogą wystąpić w wyniku lokalizacji projektowanych elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi oraz zwierzęta.

ØRozstrzygnięcie: niewwzględniona.

ØUzasadnienie: W prawie polskim ustawodawca nie posłużył się parametrem odległościowym, który winien być każdorazowo zachowany, a jedynie kryterium maksymalnego dopuszczalnego hałasu generowanego przez turbiny. W ramach przygotowanego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzono analizy oddziaływania hałasu dla najmniej korzystnych lokalizacji, dla elektrowni o maksymalnych parametrach dopuszczonych w projekcie planu. Analizy te dowiodły, że wprowadzone tereny elektroenergetyki wiatrowej, pozwolą na zachowanie dopuszczalnych norm hałasu.

W wyniku kumulacji hałasu z kilku/kilkunastu elektrowni izofon 55db, 50db, 45db, 40db może kształtować się w różnej odległości od wieży elektrowni wiatrowej, dlatego przy wyznaczaniu poszczególnych terenów niezbędne było przeprowadzenie analiz hałasu dla najmniej korzystnego usytuowania z uwagi na odległości od zabudowy, dla wszystkich elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem efektu skumulowanego i w konsekwencji projekt planu dopuszcza określoną ilość elektrowni wiatrowych na poszczególnych terenach. Tak więc, nie sztucznie narzucone limity odległościowe a szczegółowa analiza hałasu, daje odpowiedź na pytanie w jakiej odległości od domostw mogą być projektowane elektrownie wiatrowe. Analiza taka prowadzona była na etapie sporządzania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – zatem dla bardziej szczegółowego wyjaśnienia przedmiotowego zagadnienia należy odwołać się do przesłanek dokonywania takich ocen - wyrażonych w przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 353) oraz w przepisach aktów prawnych przedmiotowo z nią związanych.

Zgodnie z treścią art. 67 tej ustawy wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stanowiącej część postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku, że projektowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymaga ona uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Art. 66 ust. 1 pkt 8 tej ustawy stanowi, że raport ten „zawiera opis metod prognozowania zastosowanych przez wnioskodawcę oraz opis przewidywanych znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko, obejmujący bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio- i długoterminowe, stałe i chwilowe oddziaływania na środowisko.”

Raport taki sporządzany jest przez osoby posiadające w tym zakresie odpowiednie kompetencje zawodowe, jednak organ procedujący decyzję środowiskową zobowiązany jest dokonać oceny prawidłowości i kompletności przedstawionego mu raportu, jak też do żądania jego uzupełnienia albo uzupełnienia dokumentacji postępowania w takim zakresie, by była ona kompletna i prawidłowa, tj. pozwalała temu organowi na dokonanie prawidłowej oceny, czy realizacja danego przedsięwzięcia w danej, konkretnej lokalizacji, jest dopuszczalna i na jakich warunkach, by nie powodowało to niedopuszczalnego

oddziaływania na środowisko, w szczególności zaś nie powodowało naruszania norm hałasu, która wykaże zasięg szkodliwości inwestycji i brak negatywnego wpływu dla terenów sąsiednich.

W treści takiego raportu, jednym z analizowanych czynników jest generowany przez turbiny wiatrowe hałas oraz jej odległość od budynków, jaką można w konkretnym przypadku uznać za odpowiednią. Przy dokonywaniu oceny rozważać należy nie tylko kwestie możliwości zaistnienia danego sposobu oddziaływania inwestycji na sąsiedztwo, ale też ewentualny poziom natężenia takiego oddziaływania. Oceniając „ujemność” owego oddziaływania, poza posługiwaniem się (w drodze analogii) zasadami dokonywania ocen środowiskowych, należy też brać pod uwagę, czy dana inwestycja nie będzie oddziaływać na grunty sąsiednie „ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”. Takie kryterium wynika z norm tzw. prawa sąsiedzkiego sformułowanych w treści przepisu art.144 kodeksu cywilnego.

W szczególności, oceniając możliwość oddziaływania hałasu, należy uwzględniać dopuszczalne poziomy określone w „Obwieszczeniu Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Normy hałasu po to właśnie ustanowiono przepisami bezwzględnie obowiązującego prawa, by wskazać, że występowanie oddziaływania akustycznego jest dopuszczalne – byle by jego natężenie mieściło się w granicach owych norm. Rozumienie przeciwne powodowałoby niedopuszczalność wykorzystania jakiegokolwiek terenu dla jakichkolwiek potrzeb. Każda bowiem forma korzystania z terenów wiąże się z emisją jakichkolwiek dźwięków – przykładowo: wykorzystanie rolnicze może się wiązać z emisją dźwięków przez pracujący ciągnik rolniczy, jednak fakt ten nie uniemożliwia rolniczego zagospodarowywania terenu, dopóki oddziaływanie na grunt sąsiedni (na znajdujące się na owym gruncie sąsiednim obszary, dla których ustanowiono normy hałasu) nie przekracza dopuszczonego prawem natężenia. I w tym właśnie kontekście należy rozpatrywać istnienie oddziaływania lub jego nadmierność (w rozumieniu art.144 k.c.). W przypadku nieruchomości rolnych, po przeprowadzeniu analizy treści w/w rozporządzenia należy stwierdzić, iż nie ma przepisów ustalających dopuszczalny poziom hałasu. Natomiast dopuszczalne normy hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej wynoszą: 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej. Odległość, w jakiej możliwe jest zachowanie norm hałasu, uzależniona jest jednak od całego szeregu parametrów (w tym moc turbiny i jej konstrukcja, wysokość faktycznie zastosowanego masztu, ukształtowanie terenu i wiele innych).

W niniejszej sprawie, po przeanalizowaniu stanu faktycznego sprawy, w tym po uwzględnieniu m.in. stanu zagospodarowania i społeczno-gospodarczego przeznaczenia owych nieruchomości sąsiednich, a także odległości pomiędzy wyznaczonymi w planie orientacyjnymi lokalizacjami wiatraków, a nieruchomościami sąsiednimi oczywista jest konkluzja, że nie wchodzi w rachubę możliwość oddziaływania przez te elektrownie nadmiernym hałasem na nieruchomości zabudowane. Dlatego też w przepisach prawa nie zapisano normatywnych wymogów dotyczących odległości określonych obiektów, lecz sformułowano wymagania dotyczące dopuszczalnych norm hałasu. Zawsze istnieje bowiem możliwość, iż w zależności od warunków danego przypadku, takie normy hałasu mogą być zachowane mimo odległości znacznie niższej niż założona albo też odwrotnie – że nie będą zachowane nawet przy odległości odpowiadającej owej założonej odległości minimalnej.

#### **Uwaga nr 8:**

ØTreść uwagi: Proszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki nr ewid. 332/3 obręb Sośno z 15 m na 6 m oraz zaktualizowanie podkładu mapowego na działce 116/3 obręb Przepałkowo.

ØRozstrzygnięcie: częściowo-uwzględniona.

ØUzasadnienie: W związku ze wskazanym działaniem przedmiotowa uwaga:

w zakresie zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki nr ewid. 332/3 obręb Sośno z 15 m na 6 m została nieuwzględniona. Przedmiotowa działka zlokalizowana się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno II” dla terenów położonych w Gminie Sośno,

w zakresie zaktualizowania podkładu mapowego na działce 116/3 obręb Przepałkowo została uwzględniona.

#### **Uwaga nr 9:**

ØTreść uwagi: Proszę o:

- ujęcie w projekcie planu „Park Wiatrowy Sośno I”, na części działki nr 42/5 obręb Obodowo, faktycznego użytkowania terenu tzn. placu zabaw,



- ujęcie w projekcie planu „Park Wiatrowy Sośno I”, na części działki nr 104 obręb Dębiny, faktycznego użytkowania terenu tzn. cmentarza,
- przeanalizowanie numeracji stosownych terenów wyznaczonych w planach miejscowych i jej uaktualnienie;
- przeanalizowanie stref oddziaływania elektrowni wiatrowych wyznaczonych w planach miejscowych i ich uaktualnienie;
- usystematyzowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych poprzez dostosowanie ich nazewnictwa do wymogów ustawy i rozporządzenia, a także poprzez właściwe ich dostosowanie do poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- odesłanie do ustaleń szczegółowych w przypadku określenia zasad obsługi komunikacyjnej;

ØRozstrzygnięcie: częściowo-uwzględniona.

ØUzasadnienie: Po przeanalizowaniu uznano, że należy uwzględnić ww. uwagi w zależności od zakresu, w jakim dotyczą miejscowego planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/112/16  
Rady Gminy Sośno  
z dnia 21 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sośno, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm<sup>1)</sup>).

3. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) porozumienia publiczno-privatne.

---

<sup>1)</sup>zm. z 2013 r. poz. 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238, 532, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890, 2150, z 2016 r. poz. 195.

## Uzasadnienie

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno I” dla terenów położonych w Gminie Sośno**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLII/229/10 Rady Gminy Sośno z dnia 24 czerwca 2010 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Wiatrowy Sośno I” dla terenów położonych w Gminie Sośno.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi, określenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem terenu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia określające podstawowe wymagania z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie:

a) strefy ochrony archeologicznej „W”;

b) strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla zespołu wiejskiego Dębiny i Obodowo oraz cmentarza ewangelickiego w Dębinach;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy;

7) prawo własności poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających uwzględniając poszanowanie prawa własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu nie zidentyfikowano obszarów i obiektów mających znaczenie w tym zakresie co zostało potwierdzone poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zapewnienie ładu przestrzennego oraz wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sośno;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej) i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zebraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej) o wyłożeniu

do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do planu, 11.04.2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez uwzględnienie uzasadnionych wniosków do planu;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez sporządzenie prognozy finansowej, opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko do przedmiotowego planu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag do planu.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizację zabudowy opartej o istniejący system komunikacji;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Wydzielone działki usytuowane są w pobliżu drogi powiatowej oraz dróg gminnych – dostępność poprzez drogi wewnętrzne, co ułatwi mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - projekt planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

IV. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez: Uchwałę, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Sośno uchwałą Nr XLII/294/14 z dnia 14 listopada 2014 r.

V. Niniejszy plan miejscowy wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez wpływ z podatków od nieruchomości.

VI. Zapisane w projekcie planu ustalenia są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sośno.

**W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu planu w przedłożonej przez Wójta Gminy Sośno formie jest uzasadnione.**