

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

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 . 594 j.t., z późniejszymi zmianami¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015. 199 j.t.) Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XVIII/107/2012 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie; po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie, zwany dalej „planem”.

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

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **1838 ha**.

§2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

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

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;

¹ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r.poz.645, 1318 i z 2014 r. poz.379,1072.

- 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
 - 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - §4;
 - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §5;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §6;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §7
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - §10;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.
5. Ustalenia tekstowe w części szczególnej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi - od §12 do §33 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §34 do §36.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi określają:
- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
7. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:
- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
8. W części graficznej planu, na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowych;
- 5) oznaczenie liczbowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni wiatrowych),
 - b) PE1 – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (biogazowni rolniczej),
 - c) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - f) U/ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną,
 - g) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - h) ZP – tereny zieleni urządzonej (park wiejski)
 - i) U – tereny zabudowy usługowej,
 - j) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - k) RU – tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - l) R – tereny rolnicze,
 - m) R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych),
 - n) RX - tereny rolnicze pod ogrodami działkowymi,
 - o) ZL – tereny leśne z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy,
 - p) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) ZC- cmentarz (nieczynny),
 - r) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - E, E1 – elektroenergetycznej,
 - K- kanalizacji,
 - W – wodociągi,
 - s) tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDL – drogi lokalne,
 - KDD – drogi dojazdowe,
 - t) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - u) KDWE - tereny dróg wewnętrznych dla potrzeb obsługi elektrowni wiatrowych;
- 6) granice historycznych zespołów przestrzennych zabudowy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obiekty i obszary chronione ustaleniami planu wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) zabytek techniki chroniony ustaleniami planu,
- 9) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 10) historyczna zieleń komponowana – aleje drzew.

Pozostałe oznaczenia graficzne, zapisane na rysunku planu kursywą, stanowią informacje, niebędące ustaleniem planu (wynikające z przepisów odrębnych bądź inne).

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, wymienione w paragrafie 5 ust. 2 i 3 oraz paragrafie 6 ust. 1 niniejszej uchwały,
2. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – ustalenia szczególne (karty terenów).
3. Dla elektrowni wiatrowych ustala się:
 - 1) wymóg zastosowania ujednoczonej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
 - 2) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń; z wykluczeniem możliwości umieszczania urządzeń emitujących światło zmienne.

§4. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §2 ust. 8, pkt 5 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w Ustawie Prawo ochrony środowiska obowiązującej w dniu uchwalenia planu:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem M/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem RM oraz RU, gdzie dopuszcza się funkcję mieszkalną towarzyszącą jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami: U/ZP oraz U, gdzie dopuszcza się funkcję mieszkalną towarzyszącą funkcji usługowej, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - 6) dla terenów US i ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy);
 - 7) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1-6, nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. W obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizację maksymalnie 12 elektrowni wiatrowych.

3. W terenach rolniczych i leśnych (oznaczonych symbolami R1, R, ZL) położonych w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych – granice strefy wskazano na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązują następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji nowej zieleni wysokiej, za wyjątkiem terenu 78.R1, znajdującego się w bezpośrednim otoczeniu zespołu zabytkowego, gdzie dopuszcza się nasadzenia zieleni komponowanej w postaci szpalerów drzew lub zgrupowań drzew i krzewów, stanowiących element łagodzący widok w kierunku zespołu elektrowni wiatrowych oraz za wyjątkiem zieleni stanowiącej wymianę istniejących w dniu uchwalenia planu drzew, w szczególności w alejach drzew, zaznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych zbiorników wodnych;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej.
4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
5. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się odtworzenie drzew o znaczeniu historycznej zieleni komponowanej usuniętych z alei drzew, zaznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, po realizacji przedsięwzięcia.
6. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:
 - 1) wody opadowe z dachów, powierzchni nieutwardzonych lub tymczasowo utwardzonych odprowadzić powierzchniowo do wód lub do gruntu;
 - 2) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

§5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W obszarze planu występują obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego wymienione w §6 ust 1 niniejszej uchwały; zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
2. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały):
 - 1) historyczne zespoły przestrzenne zabudowy, w tym:

- a) folwark przy zespole dworsko-parkowym Cieszymowo I,
 - b) folwark Cieszymowo II,
 - c) kolonia zabudowy mieszkaniowej Cieszymowo II;
- 2) obiekty objęte ochroną ustaleniami planu miejscowego, w tym:
- a) most kolejowy,
 - b) dom mieszkalny w folwarku Cieszymowo II,
 - c) budynki mieszkalne kolonii Cieszymowo II,
 - d) budynki gospodarcze w zespole folwarcznym Cieszymowo I,
 - e) dawna kuźnia,
 - f) dawna szkoła wraz z budynkiem gospodarczym;
- 3) historyczny cmentarz ewangelicki;
- 4) charakterystykę obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - według kart GEZ, za wyjątkiem obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków (wymienionych w §6 ust 1 niniejszej uchwały) wraz z informacją o lokalizacji i dacie powstania przedstawia poniższa tabela:

NR.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR/OBIEKT	LOKALIZACJA	DATA
1.	Cieszymowo Wielkie (hist. Cieszymowo I)	Folwark (pięć elementów chronionych – obszar + cztery budynki gospodarcze)	Północno-wschodnia część wsi	początek XIX, XX w.
2.	Cieszymowo (hist. Cieszymowo II)	Wieś pofolwarczna – trzy elementy chronione: dwa zespoły zabudowy (folwark i kolonia zabudowy mieszkaniowej) oraz budynki mieszkalne (6szt.)	zachodnia część wsi	XX w.
3.	Cieszymowo (hist. Cieszymowo II)	Wielorodzinny dom mieszkalny	zachodnia część wsi po południowej stronie drogi	Około 1950
4.	Cieszymowo	Most kolejowy	W ciągu dawnej linii kolejowej, nad główną drogą we wsi	1880-1890
5.	Cieszymowo	Cmentarz podworski, poewangelicki	Na wzniesieniu, po północnej stronie drogi w kierunku Stążek	I poł. XIXw.
6.	Linki	kuźnia	Po południowej stronie drogi prowadzącej do wsi	I poł. XXw.
7.	Stążki	Dawna szkoła wraz z budynkiem gospodarczym – dwa elementy chronione	Po wschodniej stronie prowadzącej z miejscowości Stążki do Balewa (położone na wysokiej skarpie)	Około 1900

3. Pozostałe elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych chronione ustaleniami planu (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały):
- 1) zabytek techniki – nasyp dawnej linii kolejowej Prabuty-Myślice;
 - 2) historyczna zieleń komponowana – aleje drzew;
 - 3) strefy ochrony archeologicznej, wymienione w poniższej tabeli:

Lp.	miejscowość	typ stanowiska	okres	uwagi
1.	Stążki	osada	XIV-XV w	częściowo w obszarze opracowania
2.	Stążki	śląd osadnictwa	neolit	
3.	Balewo	osada, śląd osadnictwa	okres lateński, XIV-XV w	częściowo w obszarze opracowania
4.	Linki	osada	XI-XIII w	

5.	Linki	śląd osadnictwa	neolit, wczesne średniowiecze	
6.	Linki	śląd osadnictwa, osada	neolit, XIV-XV w	

4. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 2:
- 1) w obrębie wyznaczonych w gminnej ewidencji zabytków granic historycznych zespołów przestrzennych zabudowy – granice zaznaczono na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej,
 - b) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie,
 - c) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących; możliwość, zakres i lokalizacja nowych obiektów w obrębie chronionych zespołów przestrzennych w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz umieszczania wszelkich reklam na obiektach chronionych, dopuszcza się szyldy, banery związane z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni mniejszej niż 2m²;
 - 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną ustaleniami planu miejscowego zaznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) działania inwestycyjne przy obiektach, w obrębie elementów chronionych prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) możliwość, zakres i sposób dopuszczalnej przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy obiektów w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz umieszczania wszelkich reklam na obiektach chronionych dopuszcza się szyldy, banery związane z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni mniejszej niż 2m²;
 - 3) w obszarze historycznego cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały – rysunku planu, ustala się:
 - a) ochrona historycznego ogrodzenia, historycznych nagrobków i krzyży wraz z otoczeniem oraz historycznej zieleni,
 - b) zaleca się rewaloryzację cmentarza w historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu i zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny założenia cmentarnego;

5. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 3:
 - 1) w obrębie zabytku techniki (nasyp dawnej linii kolejowej Prabuty-Myślice) obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania historycznej formy nasypu,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie trasy dla lokalizacji drogi wewnętrznej oraz turystycznego szlaku (np. szlak pieszy lub pieszo rowerowy),
 - c) zaleca się oznakowanie zabytku;
 - 2) dla alei drzew o znaczeniu kulturowym – historyczna zieleń komponowana, zaznaczonych na rysunku planu, załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń alei przydrożnej, jako element współtworzący krajobraz kulturowy,
 - b) wymóg ochrony drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie,
 - c) dostosowanie lokalizacji zjazdów do istniejących drzew,
 - d) zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z alei po realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie;
 - 3) dla terenów stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, granice stref zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, ustala się:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, który określi zakres i sposób przeprowadzenia niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu.

§6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
 - 1) Zespół dworsko-parkowy Cieszymowo I wraz z obiektami: dworem, parkiem, spichlerzem – ob. Kaplica p.w. Matki Boskiej Gromnicznej (nr rejestru 307, decyzje z dnia: 13.08.1962 r., 22.06.1978 r., 30.12.1991 r. i 09.09.1994 r.);
 - 2) Park w Cieszymowie II (nr rejestru 914, decyzja z dnia 26.05.1978 r.).
2. W granicach obszarów oraz dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych (w tym także planowanych zabiegów pielęgnacyjnych, nasadzeń bądź zamiaru wycięć drzewostanu) z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
3. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń obowiązują przepisy Uchwały Nr 1161/XLVII/1010 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2010r. Nr 80 poz. 1455).
4. W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, zatwierdzoną decyzją Ministra OŚNiL nr GK-kdh/BJ/489-6031/98 z dnia 28.06.1998 r., w której ustalono granice planowanych

obszarów ochronnych zbiornika oraz obszarów o zaostrzonych rygorach; strefy ochronne i przedstawione zasady gospodarowania w jego granicach nie zostały dotychczas zatwierdzone przez Dyrektora RZGW w Gdańsku.

5. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 32,2419 ha, w tym 21,2721 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasach: RIIIa, RIIIb, PsIII, ŁIII decyzją nr GZ.tr.057-602-631/14 z dnia 29 maja 2015 r.
6. W terenach rolnych i leśnych (R, R1, RM, RU, RX, ZL) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w §22, §23, §24, §25, §26 i §27 – wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji rolniczej i leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki 900m², lecz nie mniej niż określono w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej Uchwały;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;
 - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych – 5m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5m.
2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
 - 2) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem K;
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów: 16.RM, 17.RM, 18.RM, 20.RU oraz 125.MN

- w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć, napowietrznych sieci wysokich napięć (istniejących) i podziemnych sieci wysokich napięć oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę tych obiektów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia oraz niskiego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych
 6. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi powiatowe i gminne.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW, KDWE); dopuszcza się bezpośrednio zjazd na działki budowlane.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
 - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (M/U):
 - 1) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) dla funkcji usługowej:
 - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca postojowe dla pracowników;
 - gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne
 - inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;
 - 3) teren zabudowy usługowej (U): 2 miejsca postojowe;
 - 4) teren usług sportu i rekreacji (US): 1 miejsce postojowe;

- 5) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
 - 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU), 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
 - 7) dla obszarów zabudowy gospodarczej lokalizowanej w terenach rolniczych (R) lub leśnych (ZL): 1 miejsce postojowe dla każdego terenu zabudowy;
 - 8) niezależnie od wskazanych powyżej ilości miejsc postojowych w terenach o symbolach P/U, RU, U, US i usług lokalizowanych w terenach MN/U należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce w każdym terenie;
 - 9) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc postojowych.
4. Wymagane ustaleniami ust. 3 miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

1. W terenach rolniczych (oznaczonych w planie symbolami R, R1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - 1) lokalizację budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu;
 - 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 3) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.
2. W terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - 1) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.
3. W terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych (oznaczonych w planie symbolami PE) oraz w terenach lokalizacji stacji elektroenergetycznych (oznaczonych w planie symbolami E1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu, urządzenie i użytkowanie terenu lokalizację budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu.
4. W terenach leśnych (oznaczonych w planie symbolami ZL) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu jako teren komunikacyjny – droga wewnętrzna.

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

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

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

- 1) 30% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem PE, E1, KDWE;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami 41.U, 43.MU, 27.U;
- 3) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia tych terenów lub faktycznego sposobu użytkowania terenu).

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§12. Karta terenów PE: 1.PE, 2.PE, 3.PE, 4.PE, 5.PE, 6.PE, 7.PE, 8.PE, 9.PE, 10.PE, 11.PE, 12.PE – lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni wiatrowych)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa z zakresu produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi,
 - b) lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w każdym terenie dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej;
 - 2) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
 - 4) dopuszcza się lokalizację fundamentu elektrowni wiatrowej na granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

- 5) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 6) intensywność zabudowy - nie dotyczy;
 - 7) linie zabudowy – obowiązują linie zabudowy według rysunku planu załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) elektrownie wiatrowe mogą stanowić przeszkody lotnicze, ustala się sposób oznakowania przeszkodowego oraz zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 200m ponad poziom terenu, za wyjątkiem terenu 2.PE, gdzie maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła wynosi 185m ponad poziom terenu;
 - 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu - 180m;
 - 3) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§13. Karta terenu 15.PE1 – lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (biogazowni rolniczej)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW - biogazowni rolniczej, wraz ze strefą ochronną obiektu;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja obiektu biogazowni rolniczej,
 - b) lokalizacja budynków magazynowych oraz placów składowych surowców energetycznych;
 - c) lokalizacja budynków towarzyszących, z zakresu administracji, zaplecza socjalnego,
 - d) lokalizacja instalacji produkcji biogazu rolniczego wraz z niezbędnymi urządzeniami,
 - e) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - f) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
 - g) lokalizacja miejsc postojowych dla potrzeb własnych,
 - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,2.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej.
- 4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy 20m;
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§14. Karta terenów MW oznaczonych symbolami 39.MW i 42.MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych,
 - c) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) istniejący budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (teren 42.MW) podlega ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) teren 42.MW znajduje się w granicach obszaru historycznego zespołu przestrzennego zabudowy wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 10m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku: plan prostokątny o stosunku długości elewacji frontowej do elewacji bocznej co najmniej 1:1,2; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,

- d) ustala się wymóg stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, np. drewno, kamień, tynk,
 - e) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; w zakresie materiałów wykończeniowych stosować rodzaj pokrycia i kolorystykę historycznie uwarunkowaną, np. dachówka, papa, blacha w kolorach ceglanej czerwieni lub odcieni od szarości do grafitu;
- 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§15. Karta terenu 35.MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych, w tym na wydzielonych działkach,
 - c) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
 - e) lokalizacja dojazdów.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - c) minimalna: 0,1,
 - d) maksymalna: 1,2;
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 14m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4,
 - c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach płaski lub skośny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 15°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 7m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) geometria dachu nie określa się;
- 3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§16. Karta terenu 125.MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) lokalizacja zabudowy gospodarczej, w tym garaże,
 - c) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,9;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100m od brzegu jeziora Balewskiego (zgodnie z przepisami odrębnymi) – nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,

- b) dla budynków gospodarczych – 5m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, dowolna geometria dachu;
- 4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
- 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§17. Karta terenów M/U: 21.M/U, 30M/U, 34.M/U, 38.M/U, 40.M/U, 41.M/U, 43.M/U, 44.M/U, 46.M/U – zabudowy mieszkaniowo - usługowej

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
 - c) lokalizacja budynków mieszkalnych z usługami z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
 - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - e) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - g) lokalizacja dojazdów i dojść.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,9;
 - 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 5) usytuowanie budynków:
 - a) główną kalenicą budynku prostopadle lub równoległe do drogi dojazdowej do terenu,
 - b) zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) istniejące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) tereny 43.MN/U, 44.MN/U, 46.MN/U znajdują się w granicach obszaru historycznego zespołu przestrzennego zabudowy wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,0m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 5m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§18. Karta terenu 26.U/ZP – zabudowy usługowej z zielenią urządzoną

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa wraz z zielenią urządzoną – zabytkowym parkiem w zespole folwarcznym;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, wypoczynku, kultury, oświaty i wychowania (za wyjątkiem obiektów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży), służby zdrowia (za wyjątkiem lecznictwa zamkniętego i domów opieki społecznej), administracji, rzemiosła,
 - b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - e) zbiornik wodny,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizacja dojazdów i dojść.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy dopuszczalna wyłącznie na tyłach obiektu dawnego pałacu, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,8.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obszaru zabytkowego i obiektów zabytkowych, określonych w par 6 ust. 1 niniejszej uchwały podlegają współdziałaniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 2) przy lokalizowaniu nowych obiektów stosować formę architektoniczną dostosowaną do historycznego otoczenia, na zasadzie kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej; lokalizację, gabaryty nowej zabudowy w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących, w tym także reklam na budynku pałacu i w obszarze chronionym;
 - 4) teren znajduje się w granicach obszaru historycznego zespołu przestrzennego zabudowy wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynku zabytkowego pałacu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego wszelkie działania inwestycyjne podlegają współdziałaniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 2) dla nowych budynków o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12,0m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku - plan prostokątny o stosunku długości elewacji frontowej do elewacji bocznej co najmniej 1:1,2; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,.
 - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy (w tym przecinający się) o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°,
 - e) formę architektoniczną dostosować do bryły zabytkowego pałacu, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 8m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku: plan prostokątny o stosunku długości elewacji frontowej do elewacji bocznej co najmniej 1:1,2;

- d) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;

§19. Karta terenu 24.US – teren usług sportu i rekreacji

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji, boisko sportowe;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, np. szatnie, sanitariaty,
 - b) obiekty małej architektury, w tym urządzenia służące rekreacji ruchowej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość budynków 5m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - 3) geometria dachu: nie określa się,
 - 4) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;

§20. Karta terenu 48.ZP – zieleni urządzonej (park wiejski)

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park wiejski, obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa, położony w historycznym zespole folwarcznym;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - d) dojścia, ścieżki piesze.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%;
 - 3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obszaru zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków podlegają współdziałaniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wyłącznie uwarunkowanych historycznie, lokalizacja, gabaryty nowych obiektów w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne, za wyjątkiem oświetlenia terenu; lokalizacja obiektów w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwator Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) przed lokalizacją obiektów zaleca się wykonanie projektu rewaloryzacji parku;
 - 5) teren znajduje się w granicach obszaru historycznego zespołu przestrzennego zabudowy wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§21. Karta terenów U: 27.U, 29.U, 37.U – zabudowy usługowej

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła oraz kultu religijnego i kultury;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych,
 - b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
 - c) lokalizacja budynków towarzyszących, w tym garażowych, z wyjątkiem terenu 29.U,
 - d) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dojazdów i dróg.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu zabytkowego, wymienionego w par 6 ust. 1 niniejszej uchwały należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 2) teren 29.U znajduje się w granicach obszaru historycznego zespołu przestrzennego zabudowy wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 9,5m; za wyjątkiem obiektu kaplicy, dla którego obowiązuje wysokość zabudowy istniejąca w dniu uchwalenia planu,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 8m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§22. Karta terenów RM: 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM – zabudowy zagrodowej

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - d) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - f) lokalizacja dróg w terenach rolnych.
3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
- 3) intensywność zabudowy:
 - c) minimalna: 0,
 - d) maksymalna: 0,9;
- 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkaniowej sytuować od strony drogi dojazdowej do terenu, zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowle rolnicze lokalizować w głębi działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) istniejące budynki w terenach 16.RM i 19.RM wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100m od brzegu jeziora Balewskiego (zgodnie z przepisami odrębnymi) – nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
6. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
 - 5) dla budowli rolniczych maksymalna wysokość zabudowy 20m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 6) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 7) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§23. Karta terenów RU: 20.RU, 25.RU, 28.RU, 45.RU, 47.RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy związane z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - d) obiekty małej architektury i zieleni towarzysząca,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - f) lokalizacja dróg w terenach rolnych .
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,6.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu lokali mieszkalnych w obrębie wydzielonych terenów;
 - 2) istniejące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie zgodnie z §5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolniczą:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 14m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - c) maksymalna wysokość budynków: 10m;
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - 3) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 5m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§24. Karta terenów R: 65.R, 66.R, 68.R, 69.R, 71.R, 73.R, 75.R, 76.R, 77.R, 80.R, 81.R, 82.R, 83.R, 84.R, 85.R, 88.R, 92.R, 94.R, 96.R, 99.R, 100.R, 102.R, 103.R, 104.R, 105.R, 108.R, 110.R, 112.R, 113.R, 114.R, 115.R, 116.R, 118.R, 120.R, 122.R, 124.R – tereny rolnicze

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne (za wyjątkiem obszaru strefy ochronnej elektrowni wiatrowych – granice strefy zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały), budynki gospodarcze, inwentarskie i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
 - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
 - e) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - f) lokalizacja dróg w terenach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) dla terenów rolnych związanych z zabudową zagrodową obowiązują:
 - a) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
 - d) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;
 - 2) dla terenu upraw rolniczych obowiązują:
 - a) sytuowanie budowli, w tym budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w obrębie strefy ochronnej elektrowni wiatrowych wyznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - 2) zakaz zalesienia;
 - 3) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych;
 - 4) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100m od brzegu jeziora Dzierżoń (zgodnie z przepisami odrębnymi) – nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 3) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu - 180m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
- 5) dla budowli rolniczych obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 20m; gabaryty obiektów i geometria dachu obiektów- nie dotyczy.

§25. Karta terenów R1: 67.R1, 70.R1, 72.R1, 74.R1, 78.R1, 79.R1, 86.R1, 87.R1, 89.R1, 90.R1, 91.R1, 93.R1, 95.R1, 97.R1, 98.R1, 101.R1, 106.R1, 107.R1, 109.R1, 111.R1, 117.R1, 119.R1, 121.R1, 123.R1 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) nasadzenia zieleni komponowanej w terenie 78.R1, znajdującym się bezpośrednim otoczeniu zespołu zabytkowego,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - e) lokalizacja dróg w terenach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) zakaz lokalizacji budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych,
 - 3) zakaz zalesienia,
 - 4) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych,
 - 5) w terenie 78.R1, znajdującym się bezpośrednim otoczeniu zespołu zabytkowego, dopuszcza się nasadzenia zieleni komponowanej w postaci szpalerów drzew lub zgrupowań drzew i krzewów, stanowiących element łagodzący widok w kierunku zespołu elektrowni wiatrowych;
 - 6) dopuszcza się, w przestrzeni nad powierzchnią terenu, lokalizację łopat wirnika elektrowni wiatrowych, urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu - 180m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;

§26. Karta terenów RX: 31.RX, 32.RX, 36.RX – tereny rolnicze pod ogrodami działkowymi

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) uprawy ogrodnicze - ogrody działkowe,
 - b) zabudowa w postaci altan i budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem ogrodów działkowych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - d) lokalizacja dróg w terenach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum - 0,2.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość obiektów altan i budynków gospodarczych maksymalnie 5m przy dachach stromych i maksymalnie 4 m przy dachach płaskich;
 - 2) geometria dachu obiektów altan i budynków gospodarczych dowolna,
 - 3) wysokość obiektów małej architektury maksymalnie 5,0m, gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§27. Karta terenów ZL: 50.ZL, 51.ZL, 52.ZL, 53.ZL, 54.ZL, 55.ZL, 56.ZL – tereny leśne

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) budowa budynków gospodarczych służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dróg w terenach leśnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
 - d) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;
 - 2) dla terenu upraw leśnych obowiązują:

- a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100m od brzegu jeziora – nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 15°;

§28. Karta terenów WS: 57.WS, 58.WS, 59.WS, 60.WS, 61.WS, 62.WS, 63.WS, 64.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - c) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów .
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń rekreacji.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§29. Karta terenu 49.ZC – cmentarz

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz (nieczynny);
 - 2) Sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;
 - 3) obowiązuje sposób ochrony istniejących drzew zgodnie z §5 ust. 3 pkt 3;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i obiektów małej architektury;
 - 2) zakaz pochówku (cmentarz nieczynny);
 - 3) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne, za wyjątkiem oświetlenia terenu, lokalizację obiektów w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§30. Karta terenu 33.E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacja elektroenergetyczna SN/nN;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem stacji elektroenergetycznej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja dojazdów i dojść.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych od strony drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy - 20m,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu – nie dotyczy;

§31. Karta terenów E1: 13.E1, 14.E1 – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacja elektroenergetyczna związana z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych,
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem stacji elektroenergetycznej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - d) lokalizacja dojazdów i dojść.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy.
 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu - 180m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;
 - 2) dla budowli (innych niż wymienione w pkt 1 obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie 20m; gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§32. Karta terenu 23.W – infrastruktury technicznej – wodociągi

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
 - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
 - 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 3) podział nieruchomości – nie dotyczy;
 - 4) intensywność zabudowy - nie dotyczy;
 - 5) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0m,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§33. Karta terenu 22.K – infrastruktury technicznej – kanalizacja

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej - oczyszczalnia ścieków;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury oczyszczania ścieków,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - c) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
 - 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy;
 - 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0m,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§34. Karta terenów dróg publicznych: 01.KDL, 02.KDL, 03.KDL i 004.KDD

1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:
 - a) KDL – klasa techniczna lokalna,
 - b) KDD – klasa techniczna dojazdowa,
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja ciągu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego, ciągu pieszego,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń,
 - 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych; przy czym przy lokalizowaniu zjazdów w obrębie alei drzew - historycznej zieleni komponowanej (zaznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) uwzględnić istniejące drzewa w alei, zgodnie z zasadami określonymi w §5 ust. 5, pkt 2 niniejszej uchwały.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) Maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m,
 - 2) Geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§35. Karta terenów dróg wewnętrznych KDW: 05.KDW, 06.KDW, 010.KDW, 014.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 023.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 036.KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja tras rowerowych
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń, przy czym przy lokalizowaniu zjazdów w obrębie alei drzew - historycznej zieleni komponowanej (zaznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) uwzględnić istniejące drzewa w alei, zgodnie z zasadami określonymi w §5 ust. 5, pkt 2 niniejszej uchwały.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) w terenie 030.KDW występuje historyczna nawierzchnia – bruk; postuluje się zachowanie historycznej nawierzchni w miejscu jej występowania;
 - 2) teren 023.KDW stanowi zabytek techniki, zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami określonymi w §5 ust. 5, pkt 1 niniejszej uchwały.

§36. Karta terenów dróg wewnętrznych KDWE: 07.KDWE, 08.KDWE, 09.KDWE, 011.KDWE, 013.KDWE, 015.KDWE, 016.KDWE, 020.KDWE, 022.KDWE, 024.KDWE, 025.KDWE, 034.KDWE, 035.KDWE, 037.KDWE, 038.KDWE oraz KDW/KDWE: 012.KDW/KDWE, 019.KDW/KDWE, 021.KDW/KDWE, 031.KDW/KDWE

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny droga wewnętrzna związana z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - d) lokalizacja łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu
 - e) lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) Maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru 180m,
 - 2) Geometria dachu i gabaryty obiektów nie dotyczy.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mikołajki Pomorskie.

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała stanowi realizację Uchwały Nr XVIII/107/2012 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stażki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania, w szczególności związanych z lokalizacją planowanych elektrowni wiatrowych oraz biogazowni rolniczej. Plan wyznacza nowe tereny inwestycyjne związane z funkcją wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW, w tym dla 12 elektrowni wiatrowych oraz 1 terenu dla biogazowni rolniczej usytuowanych w gruntach, użytkowanych dotychczas, rolniczo. Pozostałe obszary rolnicze i leśne pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, z ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy, w szczególności zabudowy o funkcji mieszkaniowej, ze względu na wyznaczoną strefę ochronną planowanych elektrowni wiatrowych. Plan miejscowy, w zakresie obszarów zabudowanych i zainwestowanych wsi Cieszymowo, stanowi uporządkowanie i uzupełnienie dotychczasowej struktury wsi. Wyznaczono także obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską takie jak: granice historycznych zespołów przestrzennych zabudowy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obiekty i obszary chronione ustaleniami planu wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zabytek techniki chroniony ustaleniami planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, historyczną zieleń komponowaną – aleje drzew; określając jednocześnie w ustaleniach tekstowych zasady ich ochrony.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

Do projektu planu sporządzono wymagane przepisami prawa prognozy: skutków finansowych uchwalenia planu oraz wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan miejscowy został poddany procedurze planistycznej zgodnie z art. 17 pkt. 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w tym procedurze uzgodnień i opiniowania oraz uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.07.2015 r. do 05.08.2015 r., a w dniu 27 lipca 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi w obszarze opracowania planu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga dotycząca kwestii redakcyjnych, usunięcia oczywistych omyłek w tekście oraz uczytelnienia rysunku planu, którą Wójt gminy uwzględnił w przedkładanym Radzie Gminy projekcie do uchwalenia.

Plan miejscowy został poddany także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z Działem IV ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

Wobec powyższego uznaje się zasadnym podjęcie niniejszej Uchwały.

załącznik nr 2 do
UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015. 199 j.t.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie ustala, co następuje:

1. Projekt z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.07.2015 r. do 05.08.2015 r.
2. Termin składania uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z art. 11 pkt 11) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. 2015. 199 j.t.) upłynął w dniu 20.08.2015r.
3. W ustawowym terminie zgłoszono w pisemnej formie 1 uwagę. Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie rozpatrzył wniesioną uwagę w dniu 24 sierpnia 2015 r. i postanowił ją uwzględnić w przedkładanym Radzie Gminy projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie.
4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mikołajki Pomorskie w sprawie złożonej uwagi jest następujące:
 - 1) uwaga firmy Windfarm Polska III sp. z o. o. zgłoszona przez pełnomocnika Pana Marcina Domańskiego pismem z dnia 05.08.2015r.:

treść uwagi: uwaga dotycząca korekty oznaczeń na załącznikach graficznych, a także korekty zapisów tekstowych i graficznych planu miejscowego, uwaga w większości dotyczy kwestii o charakterze redakcyjnym;

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona;

.....
Przewodniczący Rady Gminy

załącznik nr 3 do
UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015. 199 j.t.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 . 594 j.t., z późniejszymi zmianami) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy