

**UCHWAŁA NR XIII/105/08
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE**

z dnia 26.02.2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Pomyje oraz fragmenty wsi Rudno, Janiszewko, Lignowy

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XI/75/99 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 sierpnia 1999r., wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XLV/447/2006 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 października 2006r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Pomyje oraz fragmenty wsi Rudno, Janiszewko, Lignowy, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:5000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **1940 ha**.

§2

1. Nie ustala się w planie zakresu ustaleń określonego z art. 15 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).
2. W granicach planu dla fragmentu wsi Lignowy obowiązują ustalenia planu uchwalonego Uchwałą nr XIV/96/97 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 27 czerwca 1997r. (Dz. Urz. woj. gdańskiego nr 40, poz. 133) – zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pelplin dotycząca lokalizacji we wsi Lignowy (dz. nr 133/4 i 157/4) pośredniej stacji pomp na rurociągu ropy naftowej relacji Gdańsk-Płock wraz z liniami dosyłowymi energetycznymi 110 kV od istniejącej linii Subkowy-Majewo do terenu stacji. Granice wyżej wymienionego planu miejscowego zaznaczono na Rysunku planu - załączniku graficznym nr 2.

§3

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.
2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych – kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci **kart terenów**. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych dróg, określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

w przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad szczegółowych lub obowiązują wyłącznie ustalenia ogólne, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych – dróg określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym;
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia graficzne zawarte są na następujących załącznikach:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący obszary zainwestowane oraz tereny przeznaczone pod lokalizację turbin elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:5000 (cały obszar opracowania, z wyłączeniem obszaru objętego opracowaniem przedstawionym na załączniku nr 1) – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały.

7. Na załącznikach graficznych – Rysunkach planu zał. od nr 1 do nr 2 do niniejszej Uchwały obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) granice obszarów opracowanych szczegółowo w skali 1:2000;
- 3) granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego po 1995r. - obowiązujący;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 7) oznaczenia (literowo – cyfrowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;
- 8) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) R - tereny rolnicze,
 - b) ZP – tereny zieleni urządzonej (zieleni parkowa);
 - c) RM – zabudowa zagrodowa,
 - d) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - e) ZP/MW – zabudowa wielorodzinna z zielenią parkową,
 - f) U – zabudowa usługowa,
 - g) P – zabudowa produkcyjna,

- h) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych,
 - i) W – teren infrastruktury technicznej (ujęcie wody),
 - j) E - tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (Główny Punkt Zasilania oraz tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych),
 - k) R/KDWE – tereny rolnicze użytkowane tymczasowo jako komunikacja wewnętrzna niezbędna na czas budowy i demontażu Parku elektrowni wiatrowych,
 - l) KDGP/RM – teren komunikacji publicznej użytkowany tymczasowo jako teren zabudowy zagrodowej,
 - m) tereny komunikacyjne, w tym: KDGP – publiczna droga główna ruchu przyśpieszonego, KDG – publiczna droga główna, KDL – publiczna droga lokalna, KDD – publiczna droga dojazdowa, KDW – droga wewnętrzna, KDWE – droga wewnętrzna niezbędna dla funkcjonowania Parku elektrowni wiatrowych;
- 10) strefy ochrony archeologicznej, w tym wpisane do rejestru zabytków województwa;
- 11) zespół dworsko-parkowy o wartościach historycznych;
- 12) obiekt o wartościach historycznych objęty ochroną ustaleniami planu;
- 13) projektowany gazociąg wc Dn 500 wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 12m;
- 14) istniejący ropociąg Dn 800 wraz ze strefą bezpieczeństwa 22m;
- 15) istniejące linie elektroenergetyczne WN 110kV wraz z pasem technicznym 40m.

Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego. Orientacyjnego przebiegu kabli elektroenergetycznych SN i optotelekomunikacyjnych, związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych, zaznaczonego na rysunkach planu nie należy utożsamiać z obowiązującą w projekcie budowlanym lokalizacją danej sieci.

§4

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) elektrownia wiatrowa - budowla techniczna wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiąca techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, umieszczona na wieży stalowej o konstrukcji rurowej, pełnościennej;
- 2) park 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;
- 3) działka budowlana – nieruchomość gruntowa (składająca się z jednej lub więcej działek gruntu) stanowiąca integralną całość przestrzenną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia budynku/budowli, liczona po obrysie zewnętrznym i powierzchnia nawierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 5) powierzchnia biologicznie - czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, magazynowej, gospodarczej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych, podestów, zejść ijazdów do piwnic i garaży wbudowanych;
- 7) około – w przypadku zastosowania tego określenia przy określaniu parametrów zabudowy podawanych w metrach, stopniach lub procentach dopuszcza się odchylenie 10% w każdą stronę od podanego wymiaru;
- 8) wysokość zabudowy- wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do kalenicy budynku lub najwyższego punktu budowli nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten lub kominów budynków;

- 9) główne połączenie dachu – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeń dachu nie stanowią w szczególności zadania wiatrolapy, lukarny, zadania balkonów i tarasów, itp.;
- 10) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrolapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 11) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 12) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 13) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza i inwentarska w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne).

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to: strefy ochrony archeologicznej, zespół dworsko parkowy w Janiszewie oraz budynek mieszkalny nr 4 w Janiszewku; zasady ich ochrony określone są w §7 niniejszej Uchwały.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy.
3. Dla parku elektrowni wiatrowych ustala się:
 - 1) wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
 - 2) wymóg zastosowania elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie i wielkości w całym parku elektrowni wiatrowych;
 - 3) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim

- pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
2. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska.
 3. W obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 4. W obszarze zakazu zabudowy zaznaczonym na rysunku planu zał. nr 2 do niniejszej uchwały obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.
 5. Dla działek budowlanych (za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
 6. Po zakończeniu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie wiatrowe i obsługujące je place montażowe.
 7. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §10 niniejszej Uchwały.
 8. Lokalizacja inwestycji, zwłaszcza budowa elektrowni wiatrowych wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze zespołu dworsko parkowego w Janiszewie – granicę zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały - obowiązuje:
 - 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego, z elementami struktury: historyczną zabudową i zielenią;
 - 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
 - 3) zieleń w obrębie obszaru wymaga ochrony, wycięcie drzew oraz zabiegi pielęgnacyjne należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4) ewentualne podziały geodezyjne uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 5) postuluje się promocję założenia dworsko parkowego w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.
2. Dla obiektu chronionego ustaleniami planu – budynek mieszkalny nr 4 w Janiszewku (zaznaczony na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały), ustala się:
 - 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, projekt rozbudowy uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 3) postuluje się promocję obiektu w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.
2. Na obszarze opracowania planu znajdują się strefy ochrony archeologicznej objęte ochroną zapisami niniejszego planu – zaznaczono na załączniku graficznym nr 2 Rysunku planu do niniejszej Uchwały, w obrębie których ustala się:
 - 1) wymóg przeprowadzenia badań ratowniczych w przypadku planowanej inwestycji;
 - 2) konieczność nadzoru archeologicznego w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;

- 3) zmiany sposobu użytkowania i nowe zagospodarowanie terenu lub zabudowa muszą być uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowane przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.

§8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami); są to tereny:
 - 1) 42.ZP, 55.ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 2) teren parku w założeniu dworsko-parkowym w Janiszewie – 43.ZP/MW,
 - 3) tereny dróg publicznych
2. Ustala się wymóg kształtowania terenów, wymienionych w pkt. 1 jako przestrzeni ogólnodostępnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy Pelplin.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów dla poszczególnych terenów.

§9

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

1. Na terenie obszaru opracowania nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami).
2. Na obszarze opracowania planu znajduje się obszar objęty ochroną na podstawie Ustawy z dn. 23.07.2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami) – strefa ochrony archeologicznej obejmująca grodzisko średniowieczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych (dec. 119/Archeol z dnia 10.12.1970r.). Ustala się wymóg zachowania obiektu poprzez zakaz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym zakaz zabudowy.
3. W obszarze opracowania planu nie występują tereny i obszary górnicze zgodnie z Ustawą Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994r. (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami).
4. W obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczone zgodnie z Ustawą Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001r. (Dz. U. nr 115 poz. 1229, z późniejszymi zmianami).
5. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 47,43ha trwale oraz 4,49ha nietrwale, w tym:
 - 1) 35,22 za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o powierzchni i w klasach trwale: RII 2,83ha, RIIIA 19,21ha, RIIIB 9,59ha łIII 0,05ha oraz o powierzchni i w klasach nietrwale: RII 0,35ha, RIIIA 2,69, RIIIB 0,49ha, łIII 0,01ha decyzja nr GZ.tr.057-602-570/07 z dnia 30 stycznia 2008r.;
 - 2) 8,66ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego o powierzchni i w klasach trwale: RIVa 3,66ha, RIVb 4,24ha, PsIV 0,06ha, oraz o powierzchni i w klasach nietrwale: RIVa 0,12ha, RIVb 0,46ha, PsIV 0,12ha decyzja nr DROŚ.W.WA.AS.7323-4-7/07/08 z dnia 31 stycznia 2008r.;
 - 3) 8,04ha pozostałych gruntów o powierzchni i w klasach trwale: RV 7,38ha, PsV0,24ha, N 0,17ha oraz o powierzchni i w klasach nietrwale: RV 0,18ha, N 0,07ha

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW, U, P, ZP/MW zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 121 poz. 1139).

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) docelowo ścieki odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin - poza obszarem opracowania planu);
- 2) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować;

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami prawa;

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV, sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 2) ustala się zasilanie terenów planu (za wyjątkiem terenów związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych) poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 3) teren parku elektrowni wiatrowych wymaga uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną oraz kabli sterowania i automatyki,
- 4) dla potrzeb przesyłu wytworzonej przez elektrownie wiatrowe energii elektrycznej wybudować odpowiednie sieci kablowe SN, sieci prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub w terenach rolniczych;
- 5) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe przewiduje się liniami kablowymi SN do projektowanego Głównego Punktu Zasilania (26.E);
- 6) włączenie parku elektrowni wiatrowych do istniejącej sieci elektroenergetycznej linią kablową lub napowietrzną 110kV w obrębie terenu projektowanego GPZ-tu (26.E) na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.

5. W zakresie zasilania w ciepło

zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło - z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

obszar planu nie jest zgazyfikowany; w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej (poza obszarem planu) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu z projektowanych sieci gazowych śc.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej

tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarki odpadami

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 3) dla parku elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu zużytego oleju transformatorowego oraz z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami szczególnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

9. W zakresie ponadlokalnych sieci infrastruktury

- 1) przez obszar planu przebiega rurociąg ropy naftowej Dn 800 wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przebieg zaznaczono na rysunkach planu, będących załącznikami do niniejszej Uchwały); lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie ropociągu wg przepisów szczególnych;
- 2) lokalizację planowanych elementów zagospodarowania związanych z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych (elektrowni wiatrowych oraz sieci infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych) oraz przebieg planowanego gazociągu Dn 500 (przebieg zaznaczono na rysunkach planu, będących załącznikami do niniejszej Uchwały) uzgodnić z zarządcą rurociągu ropy naftowej;
- 3) przez obszar planu przebiega gazociąg wc Dn 125 (przebieg zaznaczono na rysunkach planu, będących załącznikami do niniejszej Uchwały); lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie ropociągu wg przepisów szczególnych;
- 4) przez obszar planu przebiega planowany gazociąg wc Dn 500 (przebieg zaznaczono na rysunkach planu, będących załącznikami do niniejszej Uchwały); lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie ropociągu wg przepisów szczególnych;
- 5) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, lokalizację zabudowy i zagospodarowanie w pasie technicznym 40m uzgodnić z zarządcą sieci.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogę krajową nr 1 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi wojewódzkiej nr 229 w klasie drogi głównej, drogi wojewódzkiej nr 230 w klasie drogi zbiorczej (poza obszarem opracowania planu), drogi powiatowej nr 2818G w klasie drogi lokalnej;
- 2) droga krajowa nr 1 i drogi wojewódzkie nr 229 i nr 230 są ogólnodostępne z ograniczeniami: powiązania istniejących i projektowanych terenów poprzez układ dróg dojazdowych – miejsca wjazdów na drogę wyłącznie na skrzyżowaniach, zakaz lokalizowania zjazdów bezpośrednich, za wyjątkiem istniejących oraz zjazdów niezbędnych dla budowy/demontażu i funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych; na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami dróg;
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane;
- 4) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne, służące obsłudze komunikacyjnej parku elektrowni wiatrowych;
- 5) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy zagrodowej w terenach rolniczych z dróg wewnętrznych w terenach rolniczych;
- 6) dla sieci dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- 7) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rys. planu lub wg istniejących wydziałów geodezyjnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§12
Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
(za wyjątkiem terenów komunikacyjnych)

1. Karta terenu E (tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych) tereny oznaczone symbolem od 1.E do 25.E na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, w tym teren nr 25.E stanowi lokalizację rezerwową,
- b) funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, tereny rolnicze;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy maksymalnie około 20%,
- b) maksymalna moc nominalna parku elektrowni wiatrowych wg warunków przyłączenia do sieci,
- c) moc akustyczna elektrowni na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową lub inną przeznaczoną na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) moc akustyczna elektrowni wiatrowych nie powodująca przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu 45 decybeli poza obszarem zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, zaznaczonym na zał. nr 2 do niniejszej Uchwały,
- e) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 150,0 m ponad poziom terenu,
- f) ustala się wymóg zastosowania jednakowego koloru i zbliżonej wielkości elektrowni wiatrowych w parku elektrowni wiatrowych,
- g) elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg przeszkodowego oznakowania oraz właściwego zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami szczególnymi,
- h) ustala się wykonanie zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem, oraz przed emisją fal elektromagnetycznych,
- i) dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenu,
- j) dla terenu 23.E położonego w sąsiedztwie grodziska wczesnośredniowiecznego wpisanego do rejestru zabytków decyzja nr 119/Archeol. z dnia 10.12.1970r. ustala się wymóg prowadzenia nadzoru archeologicznego i wykonania dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej podczas budowy fundamentu elektrowni oraz drogi dojazdowej do niej (038.KDWE); w przypadku natrafienia na obiekty związane z osadnictwem wokół grodziska należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze i sporządzić ich dokumentację; na prowadzenie nadzorów i badań należy uzyskać pozwolenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku,
- k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dopuszcza się wydzielenie z terenu działki związanej z budową i funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych;

10) 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 30%.

2. Karta terenu E (teren GPZ-tu) teren oznaczony symbolem 26.E na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowej 110/SN - głównego punktu zasilania dla obsługi parku elektrowni wiatrowych,
- b) funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, tereny rolnicze;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy 12m, nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej,
- c) maksymalna moc transformatora wg technicznych warunków przyłączenia do sieci,
- d) w ramach terenu ustala się włączenie projektowaną linią napowietrzną lub kablową 110kV do istniejącej napowietrznej linii 110 kV, na warunkach zarządcy sieci,
- e) zabezpieczyć transformator przed możliwością skażenia środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dopuszcza się wydzielenie z terenu działki związanej z budową i funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych;

10) 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 30%.

3. Karta terenu R/KDWE tereny oznaczone symbolem od 67.R/KDWE do 109.R/KDWE i 112.R/KDWE na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: docelowo tereny rolnicze, tymczasowo na czas budowy i demontażu Parku elektrowni wiatrowych tereny komunikacyjne – drogi wewnętrzne,
- b) funkcja dopuszczalna: lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
- b) po zakończeniu budowy i demontażu, jednak nie dłużej niż okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych związanych z budową lub demontażem Parku elektrowni wiatrowych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót określonych w decyzjach administracyjnych dla Parku elektrowni wiatrowych wydanych na podstawie przepisów szczególnych, przywrócić pierwotny stan terenu i sposób jego użytkowania;

- c) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) w terenach 91.R/KDWE i 105.R/KDWE przebieg sieci infrastruktury technicznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej nr 1,
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) teren tymczasowo użytkować jako teren komunikacyjny – droga wewnętrzna niezbędna dla zapewnienia właściwego funkcjonowania Parku elektrowni wiatrowych na czas budowy i demontażu elektrowni wiatrowych;
- b) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu na okres 3lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych związanych z budową lub demontażem Parku elektrowni wiatrowych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót określonych w decyzjach administracyjnych dla Parku elektrowni wiatrowych wydanych na podstawie przepisów szczególnych;

10) 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 30%.

4. Karta terenu RM tereny oznaczone symbolem: 28.RM, 29.RM, 30.RM, 31.RM, 33.RM, 34.RM, 35.RM, 36.RM, 38.RM, 40.RM, 45.RM, 46.RM, 47.RM, 48.RM, 50.RM, 51.RM, 52.RM, 53.RM, 56.RM, 57.RM, 61.RM, 62.RM, 63.RM, 64.RM, 65.RM, 66.RM, 111.RM na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) funkcje wykluczone: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie 31.RM znajduje się obiekt o wartościach historycznych chroniony ustaleniami planu, budynek mieszkalny nr 4 w Janiszewie - obiekt zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów szczególnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 30° do około 45°,

- d) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy max 10m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- a) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 40%,
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się scalanie działek,
- b) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) 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 0%.

5. Karta terenu RU tereny oznaczone symbolem: 32.RU, 49.RU, 110.RU na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu (nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),
- c) funkcja wykluczona: zabudowa mieszkaniowa oraz usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów szczególnych,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 12m – trzy kondygnacje nadziemne, nie reguluje się geometrii dachu,
- c) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych (dotyczy również wiat) – 60%,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
ustala się stawkę 0%.

6. Karta terenu W tereny oznaczone symbolem 41.W i 59.W na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej – ujęcie wody,
- b) funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli związanych z funkcją terenu,
- b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
ustala się stawkę 0%.

7. Karta terenu MW tereny oznaczone symbolem: 37.MW, 44.MW, 58.MW na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, zabudowa gospodarcza, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) funkcje wykluczone: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów szczególnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, wysokość zabudowy maksymalnie 12m – trzy kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia głównych połaci dachu około 30°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- c) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej: wysokość zabudowy max 4m, geometrii dachu nie ustala,
- d) 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, nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,

- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
- g) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działek budowlanych, nie dotyczy granicy działki od strony dróg publicznych,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się scalanie działek,
- b) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) 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 0%.

8. Karta terenu U tereny oznaczone symbolem 39.U i 54.U na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach prawa oraz prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i garaże towarzyszące podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem hodowli zwierząt inwentarskich, lokalizacja urządzeń i sieci,
- c) funkcje wykluczone: zabudowa mieszkaniowa;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów szczególnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, wysokość zabudowy maksymalnie 7m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: nie ustala się,
- c) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej – zabudowa gospodarcza i garaże: rzut pojedynczego budynku o powierzchni zabudowy max 50% powierzchni zabudowy budynku głównego; wysokość zabudowy max 4m, geometria dachu: nie ustala się,
- d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 50%,
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się scalanie działek,
- b) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) 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 0%

9. Karta terenu P tereny oznaczone symbolem 27.P i 60.P na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, magazyny i składy,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa, z wyłączeniem funkcji chronionych wymienionych w ppkt. „c”, garaże dla potrzeb własnych, zabudowa gospodarcza, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) funkcja wykluczona: zabudowa mieszkaniowa oraz usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów szczególnych,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 12m – trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się wyższą wysokość budowli technologicznych na obszarze 20% powierzchni zabudowanej,
- c) nie reguluje się geometrii dachu,
- d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych (dotyczy również wiat) – 60%,
- f) dla terenu 27.P, w obrębie strefy kontrolowanej od gazociągu wc Dn 160 (strefę zaznaczono na Rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i sadzenia drzew - szerokość strefy 6m;
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 2000m²,
- b) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) 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 0% dla terenu działek geodezyjnych 46/4 i 46/7 oraz 30% dla terenu działki geodezyjnej 46/8.

10. Karta terenu ZP tereny oznaczone symbolem 42.ZP i 55.ZP na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, zieleń parkowa, zieleńce i skwery,
- b) funkcja dopuszczalna: lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

ustala się wymóg ochrony istniejących drzew;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) teren jest terenem przestrzeni publicznych;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku dla obsługi terenu (sanitariaty, szatnie, świetlica, itp.) o powierzchni zabudowy (nie licząc parkingu i dojazdu) maksymalnie 300m²; maksymalna wysokość budynku 5m; geometrii dachu nie ustala się,
- b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych 4m, nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału terenu na działki budowlane za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów o funkcji usługowo-handlowej;
- b) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu na 30 dni od momentu rozpoczęcia budowy;

10) 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 0%.

11. Karta terenu ZP/MW teren oznaczony symbolem 43. ZP/MW na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zielenią parkową towarzyszącą budynkowi dawnego dworu w założeniu dworsko-parkowym,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, zabudowa gospodarcza, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

ustala się wymóg ochrony istniejących drzew;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren stanowi historyczny układ przestrzenny zespołu dworsko-parkowego, granicę układu przestrzennego zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) teren, w zakresie części parkowej założenia dworsko-parkowego, jest terenem przestrzeni publicznych;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się wymóg ochrony istniejącego budynku dawnego dworu w założeniu dworsko-parkowym, zakres robót budowlanych - odbudowa, rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania oraz prace remontowe dotyczące zewnętrznej bryły obiektu, przy obiekcie należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,
- b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
- d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) 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 0%.

12. Karta terenu R tereny oznaczone symbolem od 113.R do 130.R na załączniku nr 2 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- b) funkcje dopuszczalne: zalesienia, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących istniejącej zabudowie zagrodowej, prowadzeniu gospodarki rolnej oraz właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w obszarze zakazu zabudowy zaznaczonym na rysunku planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem ppkt.a),
- c) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- d) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 30° do około 45°,
- e) gabaryty zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy max 10m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- f) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się,
- g) lokalizację zabudowy i zagospodarowanie w pasie technicznym 40m napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV (strefę zaznaczono na Rysunku planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały) uzgodnić z gestorem sieci,
- h) w obrębie strefy bezpieczeństwa od ropociągu ropy naftowej Dn 800 (strefę zaznaczono na Rysunku planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zalesień - szerokość strefy 22m,
- i) w strefie ochronnej 15m w obie strony od osi gazociągu wc Dn 125 (zaznaczonego na rysunkach planu, załączniki nr 1 i 2) nie wolno urządzać składowisk materiałów, postojów ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować wolnostojących budynków niemieszkalnych (np. stodoły, szopy, garaże) i obiektów nietrwale związanych z gruntem, np. szklarni, tuneli foliowych'

- j) w odległości 3m w każdą stronę od gazociągu wc Dn 125 (zaznaczonego na rysunkach planu, załączniki nr 1 i 2) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz budowy ogrodzeń trwale związanych z gruntem, dopuszcza się konstrukcję ogrodzenia rozbierna lub samonośna w miejscu skrzyżowania z gazociągiem,
- k) w obrębie strefy kontrolowanej od projektowanego gazociągu wc Dn 500 (strefę zaznaczono na Rysunku planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i sadzenia drzew - szerokość strefy 12m,
- l) dopuszcza się urządzenie tymczasowych, nieprzewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wewnętrznych dróg dojazdowych do terenu parku elektrowni wiatrowych i miejsc lokalizacji poszczególnych elektrowni wiatrowych niezbędnych dla prawidłowego procesu budowy i demontażu parku elektrowni wiatrowych,
- m) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- n) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dopuszcza się dalszy podział działek, wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) 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 0%.

13. Karta terenu KDGP/RM teren oznaczony symbolem 131.KDGP/RM na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - docelowe poszerzenie linii rozgraniczających pasa drogowego do szerokości 25m i rezerwa na modernizację skrzyżowania dróg, tymczasowo teren zabudowy zagrodowej;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz podziału;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) teren tymczasowo użytkować jako teren zabudowy zagrodowej, część niezabudowana,
- b) ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji poszerzenia drogi krajowej nr 1 i modernizacji skrzyżowania dróg;

10) 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 0%.

§13

Karty terenu dla terenów komunikacyjnych

1. Karta terenów: KDGP tereny oznaczone symbolem 01.KDGP, 02.KDGP, 03.KDGP na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały 053.KDGP, 054.KDGP, 055.KDGP, 056.KDGP (załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały)

- 1) Przeznaczenie terenu:**
komunikacja publiczna – droga krajowa nr 1;
- 2) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**
droga główna ruchu przyspieszonego;
- 3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg wydzielen geodezyjnych pasa drogowego – jak na rys. planu zał. nr 1 i 2 do niniejszej Uchwały,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych,
 - d) zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających nowych sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z drogą lub funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych za zgodą zarządcy dróg;
- 4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**
 - a) droga o ograniczonym dostępie, zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów, za wyjątkiem zjazdów niezbędnych dla funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego,
 - c) zakaz parkowania w pasie drogowym;
- 5) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
0%.

2. Karta terenów: KDG tereny oznaczone symbolem 04.KDG, 05.KDG na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

- 1) Przeznaczenie terenu:**
komunikacja publiczna – droga wojewódzka nr 229;
- 2) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**
droga główna;
- 3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg wydzielen geodezyjnych pasa drogowego – jak na rys. planu zał. nr1 do niniejszej Uchwały,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych,
 - d) zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających nowych sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z drogą lub funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych za zgodą zarządcy dróg;
- 4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**
 - a) droga o ograniczonym dostępie, zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów, za wyjątkiem zjazdów niezbędnych dla funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych,
 - b) ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego,
 - c) zakaz parkowania w pasie drogowym;

- 5) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
0%.

3. Karta terenów: KDL tereny oznaczone symbolem 06.KDL, 07.KDL, 08.KDL na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
komunikacja publiczna – droga powiatowa nr 2818G;
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**
droga lokalna;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**
- szerość drogi w liniach rozgraniczających wg wydzielen geodezyjnych pasa drogowego,
 - dostępność do drogi nieograniczona,
 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych,
 - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych za zgodą zarządcy dróg;
- 4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**
dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego;
- 5) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
0%.

4. Karta terenów: KDD tereny oznaczone symbolem 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KD, 048.KDD na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały 057.KDD, 058.KDD, 059.KDD, 060.KDD, 061.KDD (załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały)

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
komunikacja publiczna droga gminna;
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**
droga dojazdowa;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**
- szerość pasa drogowego wg wydzielen geodezyjnych pasa drogowego,
 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**
- rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenie ruchu,
 - dostępność do drogi nieograniczona,
 - dopuszcza się w miarę możliwości, odcinkowo, realizację zatok postojowych do parkowania równoległego w zależności od potrzeb,
 - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych za zgodą zarządcy dróg;
- 6) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

5. Karta terenów: KDW tereny oznaczone symbolem 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 35.KDW, 036.KDW, 049.KDW na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
droga wewnętrzna;
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**
ciąg pieszo-jezdny;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**
 - a) szerokość pasa drogowego jak na rysunkach planu zał. nr1 i 2 do niniejszej Uchwały,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni bez wyróżnienia jezdni i chodników,
 - c) dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych bez ograniczeń,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych za zgodą zarządcy dróg;
- 4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**
dostępność do drogi nieograniczona;
- 5) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
0%.

6. Karta terenów: KDWE tereny oznaczone symbolem 021.KDWE, 022.KDWE, 023.KDWE, 024.KDWE, 025.KDWE, 026.KDWE, 027.KDWE, 028.KDWE, 029.KDWE, 030.KDWE, 031.KDWE, 032.KDWE, 033.KDWE, 034.KDWE, 037.KDWE, 038.KDWE, 039.KDWE, 040.KDWE, 041.KDWE, 042.KDWE, 043.KDWE, 044.KDWE, 045.KDWE, 046.KDWE, 047.KDWE, 050.KDWE, 051.KDWE, 052.KDWE na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
droga wewnętrzna związana z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych;
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**
ciąg pieszo-jezdny;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**
szerokość pasa drogowego minimum 7m, jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**
dostępność do drogi nieograniczona;
- 5) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
30%

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§15

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§16

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrza Gminy i Miasta Pelplin

2. Zobowiązuje się Burmistrza do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu ceny jej zgodności z prawem i skierowania do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Pelplin;
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy;
- 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§17

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XIII/105/08 Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 26.02.2008r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Pomyje oraz fragmenty wsi Rudno, Janiszewko, Lignowy został sporządzony w celu umożliwienia realizacji inwestycji pod nazwą „Park elektrowni wiatrowych Pelplin”. Obszar planowanej inwestycji znajduje się w centralnej części gminy Pelplin, na południowy-wschód od miasta i położony jest pomiędzy głównymi ciągami komunikacyjnymi – drogą krajową nr 1, drogami wojewódzkimi 229 i 230 oraz granicą gminy z gminą Gniew. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza w zmianie studium uchwalonej w 2006r. uchwalono przeznaczenie przedmiotowego terenu dla lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych. Obszar opracowania posiada korzystne warunki dla lokalizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, w tym jest położony w strefie o korzystnych zasobach energii wiatru w Polsce, nie posiada większych ograniczeń ekofizjograficznych dla lokalizacji turbin wiatrowych, nie posiada ograniczeń ze strony prawnych form ochrony przyrody i zabytków, jest w niewielkiej części zabudowany w przewadze zabudową zagrodową. Ponadto obszar położony jest w zasięgu dogodnego dostępu komunikacyjnego (droga krajowa nr 1, drogi wojewódzkie 229 i 230, drogi powiatowe i gminne).

W obszarze planu nowoprojektowane funkcje to:

- a) tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych – 25 turbin, każdy z terenów o powierzchni 1 ha, chociaż rzeczywiste zainwestowanie każdego terenu związane z lokalizacją elektrowni wiatrowej wynosić będzie około 1600m² i obejmuje fundament pod turbinę, plac montażowy obiektu i niezbędną drogę dojazdową (tereny 1-25.E),
- b) teren przeznaczony pod projektowany Główny Punkt Zasilania o powierzchni ok. 2ha, niezbędny do odbioru i przetwarzania energii elektrycznej wytworzonej przez park elektrowni wiatrowych (teren 26.E),
- c) drogi dojazdowe do poszczególnych turbin elektrowni wiatrowych projektowane jako drogi wewnętrzne, które mogą być udostępnione dla mieszkańców (tereny KDWE),
- d) tymczasowo użytkowane grunty rolne jako niezbędny dojazd do elektrowni wiatrowych na czas budowy i demontażu parku elektrowni wiatrowych (tereny R/KDWE).

Ponadto wszystkie turbiny elektrowni wiatrowych będą ze sobą połączone liniami kablowymi elektroenergetycznymi i optotelekomunikacyjnymi, które przebiegać będą w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych oraz, w wyjątkowych przypadkach, w terenach rolniczych. W celu zachowania ładu przestrzennego oraz minimalizacji negatywnego oddziaływania na krajobraz przewiduje się realizację wszystkich turbin elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie i wielkości w całym parku elektrowni wiatrowych, w jednakowym kolorze oraz zakazuje się umieszczania na nich reklam (za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń). Moc akustyczna elektrowni wiatrowych będzie o regulowanym poziomie emisji hałasu, nie powodująca przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu dla istniejącej zabudowy. Lokalizacja parku elektrowni wiatrowych niesie za sobą pewne ograniczenie w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej: w całym obszarze

nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w strefie bezpośredniego sąsiedztwa elektrowni wiatrowych obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej. Strefę tę wskazano na rysunku planu - załączniku nr 2 do Uchwały. Park elektrowni wiatrowych będzie połączony komunikacyjnie poprzez nowowyprowadzone dwa zjazdy z drogi krajowej nr 1 i dwa zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 229. Ponadto dla potrzeb funkcjonowania inwestycji zmodernizowany zostanie odcinek drogi gminnej łączącej Janiszewo z Pomyjami oraz drogi łączącej miejscowość Pomyje z Rudnem.

Poza terenami związanymi z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych nie przewiduje się w planie nowych funkcji (za wyjątkiem powiększenia istniejącego terenu produkcyjnego w Pomyjach – teren 27.P). Wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi tereny to istniejąca zabudowa wsi Janiszewko, Janiszewo, Pomyje i Lignowy.

Realizacja parku elektrowni wiatrowych będzie korzystna dla gminy - pozyska ona alternatywne źródło energii, w tym najbardziej pożądaną ze środowiskowego punktu widzenia – energii odnawialnej, co może wpłynąć również na przyciągnięcie nowych inwestycji i wzrost gospodarczy gminy. Inwestycja przyczyni się również do poprawy warunków życia mieszkańców gminy, głównie poprzez modernizację dróg – zwłaszcza połączeń wewnątrzgminnych, których modernizacja będzie niezbędna dla realizacji inwestycji. Ponadto dla budżetu gminy wzrosną dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz w przypadku sprzedaży gruntów związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych w ciągu pięciu lat możliwe będzie pozyskanie tzw. renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego).

**załącznik nr 3 do
UCHWAŁY NR XIII/105/08
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE
z dnia 26.02.2008r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Pomyje oraz fragmenty wsi Rudno, Janiszewko, Lignowy

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

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. art. 17 ust 12) oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Pomyje, oraz fragmentów wsi Rudno, Janiszewko, Lignowy był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach **od 02.11.2007r. do 22.11.2007r.** w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Pelplin, ul. Plac Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin. W dniu **20.11.2007r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) minął w dniu **06.12.2007r.**
3. W ustawowym terminie tj. do dnia **06.12.2007r.** zgłoszono w pisemnej formie **13 uwag.** Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozpatrzył wniesione uwagi w dniu 12 grudnia 2007r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie planu miejscowego.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie złożonych uwag jest następujące:

- 1) uwaga Pani **Bożeny Babicz, zam. Pomyje 2, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **16.11.2007r.:**

treść uwagi: dotyczyła sprzeciwu co do lokalizacji na nieruchomości nr 78, obr. Pomyje terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 69.R/KDWE,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Terren, będący przedmiotem uwagi – 69.R/KDWE (przeznaczenie w planie - funkcja rolnicza, a tymczasowo komunikacja wewnętrzna niezbędna na czas budowy i demontażu Parku elektrowni wiatrowych) jest niezbędny dla prowadzenia prac budowlanych – transportu elementów montażowych, związanych z realizacją inwestycji „Park elektrowni wiatrowych”. Samo przeznaczenie terenu nie rodzi obowiązku realizacji zapisanej w planie funkcji, daje jedynie taką możliwość, a do czasu zagospodarowania terenu w sposób określony w planie można go użytkować w dotychczasowy sposób. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego inwestor, w procedurze ubiegania się o pozwolenie na budowę, musi wykazać się dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane (Art. 32, ust.1, pkt2). Inwestor zatem musi uzyskać zgodę właściciela terenu i uzgodnić z nim warunki wykonania prac budowlanych;

- 2) uwaga Pana **Jana Koziół, zam Wola 1, 83-130 Pelplin**, zgłoszona pismem z dnia **12.11.2007r.:**

treść uwagi: dotyczyła sprzeciwu co do lokalizacji na nieruchomości nr 47/1 terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 32.KDWE (komunikacja wewnętrzna niezbędna dla funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych),

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Przedmiotowy teren jest niezbędny dla funkcjonowania inwestycji „Park elektrowni wiatrowych”, jako niezbędne połączenie drogą wewnętrzną turbin elektrowni wiatrowej, oznaczonych w planie symbolami 6.E i 13.E. Ponadto droga ta będzie mogła być wykorzystywana przez rolników jako dojazd do pól oraz przez mieszkańców jako powiązanie wewnątrz gminne. Samo przeznaczenie terenu nie rodzi obowiązku realizacji zapisanej w planie funkcji, daje jedynie taką możliwość, a do czasu zagospodarowania terenu w sposób określony w planie można go użytkować w dotychczasowy sposób. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego inwestor, w procedurze ubiegania się o pozwolenie na budowę, musi wykazać się dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane (Art. 32, ust.1, pkt2). Inwestor zatem musi uzyskać zgodę właściciela terenu i uzgodnić z nim warunki wykonania prac budowlanych.;

3) uwaga Państwa **Kingi i Grzegorza Żuraw, zam. Pomyje 22, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła obaw co do szkodliwości planowanej inwestycji – Park elektrowni wiatrowych na nieruchomości nr 93/1 i 93/3,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Teren przeznaczony jest na funkcję rolniczą, a na jego terenie nie znajdują się planowane obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych. Planowana inwestycja nie powoduje przekroczenia określonych w przepisach prawa wielkości dopuszczalnego hałasu dla istniejącej zabudowy. Obawy, co do szkodliwości planowanej inwestycji nie znajdują potwierdzenia w przeprowadzonych dotychczas analizach i badaniach.;

4) uwaga Państwa **Jarosława i Justyny Żuraw, zam. Lignowy Szlacheckie 92, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła zmiany przeznaczenie terenu części działek nr 128/9-10 i 129/6 w Lignowach na funkcję „tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych”,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona,

Wprowadzono zmianę do ustaleń planu w zakresie części graficznej – przedmiotowe działki objęto terenem 110.RU o podstawowym przeznaczeniu terenu „tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych”;

5) uwaga Państwa **Jarosława i Justyny Żuraw, zam. Lignowy Szlacheckie 92, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła obaw co do szkodliwości planowanej inwestycji – Park elektrowni wiatrowych na nieruchomości nr 128/9-10 i 129/6 oraz 194/3 i 194/11,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Teren przeznaczony jest na funkcję rolniczą, a na jego terenie nie znajdują się planowane obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych. Ustalenia planu nie powodują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób – tereny rolnicze bez zabudowy. Niniejsza inwestycja nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu określonych w przepisach prawa. Obawy, co do szkodliwości planowanej inwestycji nie znajdują potwierdzenia w przeprowadzonych dotychczas analizach i badaniach.;

6) uwaga Pana **Jarosława Żuraw, zam. Lignowy Szlacheckie 92, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła obaw co do szkodliwości planowanej inwestycji – Park elektrowni wiatrowych na nieruchomościach nr 95/4 i 97 w Pomyjach oraz 190/11 w Lignowach,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Teren przeznaczony jest na funkcję rolniczą, a na jego terenie nie znajdują się planowane obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych, wyjątek

stanowi przebieg planowanego kabla elektroenergetycznego i optotelekomunikacyjnego przebiegającego przez działkę nr 97. Jest to inwestycja podziemna nie będąca przeszkodą w rolniczym korzystaniu z tej nieruchomości. Ustalenia planu nie powodują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób – tereny rolnicze bez zabudowy. Niniejsza inwestycja nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu określonych w przepisach prawa. Obawy, co do szkodliwości planowanej inwestycji nie znajdują potwierdzenia w przeprowadzonych dotychczas analizach i badaniach.;

7) uwaga Pana **Jarosława Żuraw, zam. Lignowy Szlacheckie 92, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła sprzeciwu co do lokalizacji kabla elektroenergetycznego i optotelekomunikacyjnego przebiegającego przez dz. nr 97 w Pomyjach,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Linia kablowa elektroenergetyczna i optotelekomunikacyjna jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji – Parku elektrowni wiatrowych. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego inwestor, w procedurze ubiegania się o pozwolenie na budowę, musi wykazać się dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane (Art. 32, ust.1, pkt2). Inwestor zatem musi uzyskać zgodę właściciela terenu i uzgodnić z nim warunki wykonania prac budowlanych. Jednakże na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m. in. przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody;

8) uwaga Państwa **Marii i Jana Żuraw, zam. Pomyje 22, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła czterech zagadnień: 1. obaw co do szkodliwości planowanej inwestycji – Park elektrowni wiatrowych na nieruchomościach nr 67, 87, 88, 108, 109 we wsi Pomyje i 190/9-10, 190/12 we wsi Lignowy, 2. sprzeciwu co do lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych na działce nr 67, 3. zachowania prawidłowości funkcjonowania sieci melioracyjnej w trakcie funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych, 4. maksymalnej dopuszczalnej wysokości dla obiektów lokalizowanych w terenach rolniczych,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zagadnień nr 1, 2 3, oraz uwzględniona w zakresie zagadnienia nr 4.,

zagadnienie 1: Niniejsza inwestycja nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu określonych w przepisach prawa. Obawy wnoszącego uwagę co do szkodliwości planowanej inwestycji nie znajdują potwierdzenia w przeprowadzonych dotychczas analizach i badaniach.

zagadnienie 2: Drogi wewnętrzne (stałe i tymczasowe) oraz linia kablowa elektroenergetyczna i optotelekomunikacyjna są niezbędne dla przeprowadzenia procesu inwestycyjnego i prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji – Parku elektrowni wiatrowych. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego inwestor, w procedurze ubiegania się o pozwolenie na budowę, musi wykazać się dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane (Art. 32, ust.1, pkt2). Inwestor zatem musi uzyskać zgodę właściciela terenu i uzgodnić z nim warunki wykonania prac budowlanych. Jednakże na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m. in. przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody;

zagadnienie 3: W ustaleniach planu, w każdym terenie znajduje się zapis zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci melioracyjnej: „w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej”; dodatkowo w terenach przeznaczonych dla lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych zapisano „ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć”

zagadnienie 4: Zmieniono ustalenia tekstowe w kartach terenów „R”, „RU” oraz „RM”: w pkt 6) dodano następujący zapis: *dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń*

budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się;

9) uwaga firmy **Gamesa Energia Polska, ul. Krucza 16/22, 00-526 Warszawa**, zgłoszona pismem z dnia **04.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła korekty zasięgu obszaru zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona,

Na rysunku planu – zał. nr 2 do Uchwały, skorygowano zasięg obszaru zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, co zabezpieczy realizację inwestycji w planowanych parametrach;

10) uwaga Państwa **Elżbiety i Tomasa Chmielewskich oraz Eweliny Chmielewskiej-Cybulskiej, zam. Mirotki 74, 83-225 Barłożno**, zgłoszona pismem z dnia **05.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła czterech zagadnień: 1. zasadności realizacji inwestycji, jaką jest park elektrowni wiatrowych w ogóle, 2. sprzeciwu co do lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych na nieruchomościach nr 98/1, 98/3-4 i 99 we wsi Pomyje, 3. obaw co do szkodliwości planowanej inwestycji i zapisów dotyczących zasięgu jej uciążliwości, 4. zapisów planu dotyczących zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na części terenu budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz zakazu podziału na działki budowlane terenów rolniczych,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

zagadnienie 1: Ustalenie przeznaczenia terenu dla potrzeb realizacji Parku elektrowni wiatrowych jest konsekwencją ustalenia takiego przeznaczenia terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin sporządzonego w 1999r wraz ze zmianą z 2006r. Ponadto wg „Studium możliwości rozwoju energetyki wiatrowej w dla województwie pomorskim” sporządzonego w 2003r. obszar planu posiada korzystne warunki dla lokalizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, w tym jest położony w strefie o korzystnych zasobach energii wiatru w Polsce. Sporządzona do planu prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż przedmiotowa inwestycja będzie korzystna finansowo dla samorządu lokalnego, głównie poprzez wpływ z podatku od nieruchomości.

zagadnienie 2: W obszarze przedmiotowych nieruchomości nie przewiduje się żadnych urządzeń i sieci związanych z budową i funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych, cały teren jest przeznaczony na funkcję rolniczą – oznaczenie w projekcie planu symbolem „R”;

zagadnienie 3: Planowana inwestycja nie powoduje przekroczenia określonych w przepisach prawa wielkości dopuszczalnego hałasu. Zasięg uciążliwości planowanej inwestycji nie wkracza na tereny nieruchomości będące przedmiotem niniejszej uwagi. Ustalenia planu nie powodują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób – tereny rolnicze bez zabudowy. Obawy, co do szkodliwości planowanej inwestycji nie znajdują potwierdzenia w przeprowadzonych dotychczas analizach i badaniach

zagadnienie 4: Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na części terenu budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej jest konsekwencją realizacji polityki przestrzennej w tym obszarze – inwestycja pn. „park elektrowni wiatrowych Pelplin”, zapisana w ten sposób w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin. Ustalenia studium ... gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (Art. 9 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Inny rodzaj przeznaczenia terenu, niż określony w ustaleniach planu nie byłby zgodny z ustaleniami studium, a zgodność taka jest wymagana przepisami prawa (Art. 20 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan nie dopuszcza podziałów działek rolnych na działki budowlane, gdyż nie dopuszcza się takiego przeznaczenia w planie, za wyjątkiem dróg wewnętrznych i nieruchomości wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej. Ponadto nigdy dotychczas przedmiotowe nieruchomości nie były przeznaczone na inne cele niż tereny rolnicze, nie są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej i jej przeznaczenie na cele np. zabudowy mieszkaniowej jest nieuzasadniona ekonomicznie dla samorządu gminnego.

11) uwaga Pana **Ryszarda Ochenkowski, zam. Pomyje 4, 83-121 Rudno**, zgłoszona pismem z dnia **03.12.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła sprzeciwu co do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z budową i funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych na działce nr 76 oraz w sprawie ograniczenia swobody budowlanej,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona,

Drogi wewnętrzne (stałe i tymczasowe), część terenu dla lokalizacji turbiny wiatrowej oraz linia kablowa elektroenergetyczna i optotelekomunikacyjna, planowane do realizacji na przedmiotowej nieruchomości są niezbędne dla przeprowadzenia procesu inwestycyjnego i prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji – Parku elektrowni wiatrowych. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego inwestor, w procedurze ubiegania się o pozwolenie na budowę, musi wykazać się dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane (Art. 32, ust.1, pkt2). Inwestor zatem musi uzyskać zgodę właściciela terenu i uzgodnić z nim warunki wykonania prac budowlanych. Jednakże na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości m. in. przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody

W przypadku realizacji inwestycji na obszarze planu nie zostanie ograniczona swoboda budowlana, gdyż nigdy dotychczas na tym terenie nie przewidywano innego przeznaczenia na niż tereny rolnicze, nie są one wyposażone w sieci infrastruktury technicznej i ich przeznaczenie na cele np. zabudowy mieszkaniowej jest nieuzasadniona ekonomicznie dla samorządu gminnego;

12) uwaga firmy **Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych S.A. w Stargardzie Gd., ul. Pomorska 26A**, zgłoszona pismem z dnia **28.11.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła zwiększenia zasięgu terenu 27.P o teren trwających i planowanych inwestycji – dz. nr 46/7-8,

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona,

Na rysunku planu – zał. nr 1 do Uchwały zwiększono zasięg terenu 27.P (podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna, magazyny i składy) obejmując tym przeznaczeniem dz. nr 46/7-8;

13) uwaga **Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” S.A., ul. Wyszogrodzka 133, 09-410 Płock 12**, zgłoszona pismem z dnia **20.11.2007r.**:

treść uwagi: dotyczyła konieczności uzgodnienia projektów kolizji z rurociągiem naftowym i kablem światłowodowym: planowanego gazociągu wc Dn500 oraz planowanych elementów zagospodarowania związanych z funkcjonowaniem Parku elektrowni wiatrowych (w tym dróg wewnętrznych, infrastruktury kablowej),

rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona,

W ustaleniach tekstowych dodano zapisy zabezpieczające prawidłowe funkcjonowanie i kontrolowanie planowanych inwestycji wokół rurociągu naftowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

**załącznik nr 4 do
UCHWAŁY NR XIII/105/08
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE
z dnia 26.02.2008r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Pomyje oraz fragmenty wsi Rudno, Janiszewko, Lignowy

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. z 2003r. Nr 80, poz.717, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 ze zm.)

Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego nie projektuje się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych nie przewiduje się kosztów budowy dróg publicznych oraz kosztów realizacji infrastruktury technicznej.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej