UCHWAŁA NR 304/XXXV/14

RADY GMINY BULKOWO

z dnia 03 czerwca 2014r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 130/XIV/12 Rady Gminy Bulkowo z dnia 22.05.2012r.

Rada Gminy Bulkowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo. W studium obszary objęte planem określone jako:
- obszary, na których rozmieszczone będą elektrownie wiatrowe wraz z orientacyjną strefą ochronną;
- tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji usługowej i produkcyjno-składowej;

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. **Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo** zwany dalej „planem", obejmujący obszar położony w obrębie geodezyjnym Rogowo.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Załącznik Nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Załącznik Nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 3.

§ 3.1. **Plan zawiera ustalenia dotyczące:**
1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Plan nie określa:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich brak w obszarze planu,
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ze względu na ich nie występowanie.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3) przeznaczenie terenu,
4) klasy techniczne dróg.

§ 4. **Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:**

1) **planie –** należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikiem graficznym;
1) **przepisach odrębnych i szczególnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz przepisy normatywne;
1) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu;
2) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno być dominujące na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
2) **elektrowni wiatrowej –** należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną stanowiącą obiekt przetwarzający energię wiatru na energię elektryczną;
3) **farmie wiatrowej –** należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące całość wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną;
4) **urządzeniach i obiektach towarzyszących –** należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
1) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce;
1) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający

z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;

2) **maksymalnej wysokości budowli -** jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:

1) tereny elektrowni wiatrowej oznaczone symbolem **Ew**,
2) tereny upraw rolnych oznaczone symbolem **R**, **R1**, **R2**,
3) tereny zieleni nieurządzonej **Z**,
4) tereny lasów **ZL**,
5) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczone symbolem **PU**,
6) tereny dróg publicznych w kategoriach:
   - drogi dojazdowe **KDD**,
7) tereny komunikacji drogowej - dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje:

1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem;
2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu;
1) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek;
4) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
5) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym;
6) obowiązuje odpowiednie zabezpieczenie obiektu elektrowni wraz z urządzeniami towarzyszącymi przed dostępem osób postronnych;
7) zachowanie jednolitej kolorystyki elektrowni tworzących farmę wiatrową.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć ustalonych w niniejszym planie czyli:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych na terenach Ew;

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obsługi rolnictwa oraz eksploatacji kopalin na terenach R, R2;

c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z elektrownią wiatrową na terenach R1;

d) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach PU;

e) przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego na całym terenie objętym planem.

2) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania;
4) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
8) w celu minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i krajobraz ustala się:
   a) zakaz przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu na terenach chronionych akustycznie oraz minimalizowanie emisji zanieczyszczeń;
   b) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu przeznaczonego do posadowienia fundamentu obiektu;
   c) ograniczenie przekształceń terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji;
   d) ujednolicenie kolorystyki całej farmy wiatrowej;
   e) przeprowadzanie okresowego monitoringu w czasie eksploatacji dotyczącego wpływu elektrowni wiatrowych na przeloty ptaków oraz pomiaru rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu;
   f) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
   g) stosowanie najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji.

2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynna;
2) wykorzystanie istniejących drobnych kompleksów lasów w zagospodarowaniu;
3) kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej, nadwodnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
5) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
1) drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDD.**

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną, w tym tereny Ew, powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.

2. Utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należytym stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej;
1) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
1) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków,
2) dopuszcza się lokalne systemy utylizacji ścieków na terenach PU.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych dróg publicznych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną elektrowni wiatrowych z sieci elektroenergetycznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej dla elektrowni wiatrowej według bilansu zapotrzebowania mocy zgodnie z warunkami określonymi przez zakład energetyczny;
2) przyłącza energetyczne wykonać jako kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w granicach terenu **Ew;**
3) stacje transformatorowe lokalizować na terenach **Ew** lub **R1**; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu;

4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
5) zachować odpowiednie odległości elektrowni wiatrowych (w szczególności końca łopaty wirnika) od przewodów elektroenergetycznych napowietrznych odpowiednio do wielkości napięć i zgodnie z szerokościami pasów technicznych:
   - dla linii nN pas techniczny 20m (linia jednotorowa), 25m (linia dwutorowa),
   - dla linii SN pas techniczny 25m (linia jednotorowa), 30m (linia dwutorowa),
   - dla linii wyższych napięć powyżej 45kV – odległość końca łopaty wirnika powinna być powyżej wielkości średnicy okręgu zataczanego przez łopaty (w przypadku linii wyposażonej w tłumiki drgań) i powyżej 3 średnic w przypadku linii nie wyposażonej w tłumiki drgań,
   - dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami szczególnymi.
6) dopuszcza się budowę linii kablowej lub napowietrznej wysokiego lub średniego napięcia łączącej elektrownie z systemem energetycznym;
7) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy, potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania oraz odbioru energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy zagrodowej i innej z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
3) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
4) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny wnioskodawcy;
5) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne w odległości 7,5 m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
   -zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
   -dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
3) wyposażenie każdej elektrowni w odpowiednią sieć telekomunikacyjną dla potrzeb eksploatacyjnych.

10. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych:

1) gospodarka odpadami technologicznymi wg zasad ochrony środowiska.

11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.):

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejących urządzeń;
2) na terenach zmeliorowanych wykonać projekt techniczny przebudowy sieci drenarskiej przed realizacją inwestycji;
3) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
5) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wodnego wolnego od ogrodzeń i zabudowy.

12. Obsługa komunikacyjna terenów.

1) Obsługę zapewniają drogi publiczne: gminne (w klasie drogi dojazdowej KDD) poprzez wyznaczone drogi wewnętrzne KDW lub dojazdy wydzielone w trakcie podziałów.
2) Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
   a) **1-3KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
      - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
      - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
      - dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdnego (droga jednoprzestrzenna);
   b) **1KDW, 2KDW –** drogi wewnętrzne
      - szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m,
      - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
      - dopuszcza się realizację dróg w formie drogi jednoprzestrzennej;
   c) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego będzie dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 12.

1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDD;
3) ogrodzenie od strony dróg należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających drogi lub w granicach działek;
4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające, dopuszcza się inne systemy lub tylko odwodnienie powierzchniowe dla dróg wewnętrznych;
5) dostosowanie warunków technicznych dróg i skrzyżowań do transportu wielkogabarytowych elementów konstrukcyjnych;
6) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych elementów i przebudowę skrzyżowań w celu dostosowania do transportu wielkogabarytowego;
7) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych.

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami Ew, ustala się:

1) funkcję podstawową – elektrownia wiatrowa,
2) funkcje uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia w liniach rozgraniczających do 0,5ha, w tym 0,3860 ha gruntów klasy III bonitacyjnej dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
2) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni wydzielonego terenu;
4) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
5) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
6) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni wydzielonego terenu;
7) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej liczona od podstawy do maksymalnego wychylenia łopaty wirnika elektrowni wiatrowej do 175 m;
2) wysokość pozostałych budowli wynikająca z wymagań technologii;
3) dopuszcza się sytuowanie fundamentów elektrowni bezpośrednio przy granicy działki;
4) ograniczenie maksymalnej mocy akustycznej elektrowni do poziomu, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów chronionych akustycznie;
5) ujednolicenie kolorystyki elektrowni tworzących farmę wiatrową;
6) dopuszcza się wykraczanie zasięgu łopat wirnika poza granice działki, na których jest posadowiona elektrownia wiatrowa;
7) obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt. należy zgłaszać i uzgadniać z powołanymi do tego organami i instytucjami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

1) funkcję podstawową - tereny upraw rolnych (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) z zabudową zagrodową;
2) funkcję uzupełniającą: zabudowa gospodarcza związana z zabudową zagrodową, zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, budowle rolnicze, zabudowa usługowa w zakresie usług związanych z obsługą rolnictwa, eksploatacja kopalin, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania:

1) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do istniejącego lub realizowanego przeznaczenia terenu;
2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i budowli rolniczych związanych z zabudową zagrodową;
3) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Bulkowo na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
4) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 100m od terenów oznaczonych symbolem R2;
5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
6) zakaz lokalizacji nowych zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
7) zakaz zalesiania terenu;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach z przepisami odrębnymi;
9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
10) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych;
11) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej związanej z obsługą rolnictwa i eksploatacją kopalin do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
12) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni siedliska;
13) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni siedliska;
14) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
15) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
16) dopuszcza się eksploatację kopalin z zachowaniem następujących zasad:
    - sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
    - nie powinny występować zagrożenia osuwiskowe i wodne,
    - ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
17) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
18) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 1 pkt1).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10 m;
2) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 25 - 45^0;
3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i innych do 14 m;
4) geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 15 - 40^0.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) minimalna szerokość frontu działki 20m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R1, R2 ustala się:

1) funkcję podstawową - tereny upraw rolnych (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
2) funkcję uzupełniającą:
   a) zabudowa gospodarcza związana z zabudową zagrodową i obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, budowle rolnicze oraz zabudowa usługowa związana z obsługą rolnictwa, eksploatacja kopalin ograniczone tylko do terenów oznaczonych R2;
   b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym maszty do pomiaru siły wiatru.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz wszelkiej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
2) ograniczenie lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych do terenów oznaczonych R2;
3) zakaz wszelkiej zabudowy na terenach R1, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i elementów układu komunikacyjnego związanych z obsługą terenu oznaczonego Ew;
4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni siedliska;
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni siedliska;
6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
8) zakaz lokalizacji zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
9) zakaz zalesiania terenu;
10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
12) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
13) dopuszcza się eksploatację kopalin z zachowaniem zasad wg § 11 ust. 2 pkt 16), w procesie rekultywacji obowiązuje zakaz obudowy biologicznej brzegów zbiornika;
14) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
15) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
16) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 1 pkt1).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków gospodarczych i innych do 14 m.
2) geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 15 - 40^0.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

2) funkcję uzupełniającą – eksploatacja kopalin, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach z przepisami odrębnymi;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki;
4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach;
6) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej łącznie z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane z zachowaniem odległości min. 100 m od granicy terenów R2;
7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
8) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,8;
9) dopuszcza się eksploatację kopalin z zachowaniem zasad wg § 11 ust. 2 pkt 16);
10) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 1 pkt1).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – do 14 m,
2) geometria dachów budynków - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^{o} lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych **-** 1200 m^2.

§ 14.1.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się:**

1) funkcję podstawową - tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki;
2) funkcję uzupełniającą – wody powierzchniowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu, zakaz wszelkiej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
2) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje;
3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, rowów, zbiorników wodnych;
4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej;

5) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
6) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
7) zakaz lokalizacji zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych, zakaz zalesiania terenu.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:
1) funkcję podstawową - tereny leśne zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej,
3) zakaz wszelkiej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
4) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od użytków leśnych.

§ 16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową.

2. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

3. Dopuszcza się budowę tymczasowych obiektów infrastruktury komunikacyjnej na terenach R1 i R2.

4. Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

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

2.Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 304/XXXV/14
Rady Gminy Bulkowo
z dnia 03 czerwca 2014r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: dojazdowych KDD, sieci infrastruktury

technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. Wykup gruntu w celu poszerzenia dróg gminnych do wymaganych parametrów - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 17 800 zł. Wykup następować będzie sukcesywnie w okresie 10 lat.
2. Budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących dróg - obciążenie gminy z tytułu utwardzenia dróg nastąpi w latach późniejszych – w perspektywie 10 lat nie wyliczano wydatków na ten cel.
3. Nie przewiduje się rozbudowy sieci wodociągowej.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji przy założeniu 10 letniego okresu realizacji i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 304/XXXV/14
Rady Gminy Bulkowo
z dnia 03 czerwca 2014r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 304/XXXV/14 z dnia 03 czerwca 2014r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

. . . . . .