UCHWAŁA NR 306/XXXV/14
RADY GMINY BULKOWO
z dnia 03 czerwca 2014

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowościach Nowy Podleck i Gocłowo

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 133/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 miejscowościach Nowy Podleck i Gocłowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- obszary, na których rozmieszczone będą elektrownie wiatrowe wraz z orientacyjną strefą ochronną;

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 miejscowościach Nowy Podleck i Gocłowo** zwany dalej „planem", obejmujący obszar położony w obrębie geodezyjnym Podleck Nowy, Gocłowo.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
11) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
12) 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;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. 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) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
   - stanowiska archeologiczne,
5) 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 lasów **ZL**,
4) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **Z**,
5) tereny dróg publicznych w klasach:
   -- lokalnej **KDL**,
6) 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;
4) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek;
5) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
6) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym;
7) obowiązuje odpowiednie zabezpieczenie obiektu elektrowni wraz z urządzeniami towarzyszącymi przed dostępem osób postronnych;
8) 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 oraz obsługi rolnictwa na terenach R, R2;
   c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z elektrownią wiatrową na terenach R1;

d) 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 3m 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 czynnej;

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią stanowiska archeologiczne:

1) Gocłowo nr 3 nr 2 (AZP 50-57/12) w obrębie części dz. Nr ewid. 82/2,

które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b *ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami*,

2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W obrębie działek, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne obowiązuje:

1) wszelkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w działek muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. Wojewódzki Konserwatorem Zabytków wyda szczegółowe warunki dopuszczenia realizacji inwestycji ze stanowiska konserwatorskiego oraz określi zakres niezbędnych do przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzających przystąpienie do wykonania projektowanych inwestycji bądź nadzorów archeologicznych nad budowlanymi robotami ziemnymi).

§ 9. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1) droga lokalna w liniach rozgraniczających oznaczona symbolem **KDL**.

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

§ 10. 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, dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych 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 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 wirnik 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 obsługi rolnictwa 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 na warunkach określonych 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 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: powiatowa (w klasie drogi lokalnej) 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) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, droga lokalna (powiatowa):
- szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m;
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdu dla obsługi terenu Ew;

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 drogi KDL;
3) ogrodzenie od strony ulic 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

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1Ew, 2Ew 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 0,5 ha, w tym 0,4750 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.

§ 12. 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, 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 100 m 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 do granic 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 rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
17) 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 20 m.

§ 13. 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 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 regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
14) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
15) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 1 pkt1.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków gospodarczych 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.

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

1) funkcję podstawową - tereny leśne zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;
2) funkcję uzupełniającą – wody powierzchniowe;

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) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
5) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
6) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od użytków leśnych.

§ 15.1.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;
8) zakaz zalesiania terenu.

§ 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 306/XXXV/14
Rady Gminy Bulkowo
z dnia 03 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia

elektrowni wiatrowych w miejscowościach Nowy Podleck i Gocłowo" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy należą zadania z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej np. przebudowa i budowa dróg publicznych: gminnych, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia ulic. Uchwalenie planu nie spowoduje wydatkowania środków pieniężnych z budżetu gminy – w obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji celów publicznych.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 306/XXXV/14
Rady Gminy Bulkowo
z dnia 03 czerwca 2014 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowościach Nowy Podleck i Gocłowo

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 306/XXXV z dnia 03 czerwca 2014		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

. . . . . .