

**UCHWAŁA NR IV/35/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU**  
**z dnia 6 maja 2015 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku wiatrowego na terenie Gminy Ujście.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla parku wiatrowego na terenie Gminy Ujście, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej rysunkiem;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ujściu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ujściu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą urządzenie prądotwórcze przetwarzające energię wiatru na energię elektryczną;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą część działki budowlanej lub terenu, na której dopuszczalna jest zabudowa budynkami, przed którą dopuszcza się wysunięcie o nie więcej niż 1,5 m: zjazdów, schodów i pochylni zapewniających dostęp do budynków w granicach danego terenu, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku, a także wysunięcie: okapów, balkonów i wykuszy znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 1 m npt.;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, o której mowa w pkt 3, przy której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest nie mniejszy niż 50%;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 50%;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię: budynków lub kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, lub wież elektrowni wiatrowych, wyznaczoną na danej działce budowlanej lub terenie, odpowiednio przez

rzuty pionowe na powierzchnię terenu: zewnętrznych ścian ww. budynków lub zewnętrznych ścian ww. obiektów infrastruktury technicznej, lub zewnętrznych obrysów ww. wież, bez wirnika;

- 8) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami ich szaty roślinnej.

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MW i 2MW**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM i 9RM**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolami: **1P, 2P i 3P**;
- 5) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1RU, 2RU i 3RU**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U i 2U**;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolami **1US i 2US**;
- 8) teren zieleni urządzonej i usług oznaczony na rysunku symbolem **1ZP/U**;
- 9) tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1EW, 2EW, 3EW, 4EW, 5EW, 6EW, 7EW, 8EW, 9EW, 10EW, 11EW, 12EW, 13EW, 14EW, 15EW, 16EW, 17EW i 18EW**;
- 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku symbolami **1ZP i 2ZP**;
- 11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku symbolami **1ZD i 2ZD**;
- 12) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL i 28ZL**;
- 13) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R**;
- 14) tereny łąk, zieleni i gruntów ornych, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZR, 2ZR, 3ZR, 4ZR, 5ZR, 6ZR, 7ZR, 8ZR, 9ZR, 10ZR, 11ZR, 12ZR i 13ZR**;
- 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1WS, 2WS, 3WS i 4WS**;
- 16) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczony na rysunku symbolem **1G**;
- 17) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku symbolami **1K i 2K**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**,

**12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW i 23KDW;**

- 19) teren garaży, oznaczony na rysunku symbolem **1Kg**;
- 20) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-G, 1KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**;
- 21) teren ścieżki pieszo rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KX**.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakazuje się krycie dachów budynków mieszkalnych i usługowych o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 30° dachówką lub jej imitacją, w kolorze czerwonym lub brązowym;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia, na terenach od strony dróg,
  - b) nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej na terenach **ZP/U** i **ZP**, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej, oświetlenia terenu oraz przebudowy obiektów istniejących,
  - c) reklam, z wyłączeniem terenów: **P, RU i US**;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) zachowanie lub przebudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o parametrach innych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych,
  - c) dowolną geometrię dachu dla przykrycia wykuszy lub lukarn,
  - d) lokalizację obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - e) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
  - f) lokalizację tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się:
  - a) ochronę środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi,
  - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
  - c) uwzględnienie oznaczonej na rysunku strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od farmy wiatrowej,
  - d) zachowanie na wszystkich terenach: **R, ZR i ZL** obiektów melioracyjnych i drenarskich, a także zachowanie rowów melioracyjnych jako rowów otwartych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
  - e) zachowanie na wszystkich terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - f) zachowanie na wszystkich terenach **MW** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - g) zachowanie na wszystkich terenach **RM** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - h) zachowanie na wszystkich terenach **US i ZD** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych,

- i) zastosowanie odpowiednich środków technicznych zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
  - j) lokalizację miejsc postojowych poza częściami terenu zagospodarowanymi jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej oraz elektrowni wiatrowych, a także z wyłączeniem przebudowy, rozbudowy lub rozbudowy istniejących obiektów produkcji rolnej, w tym chowu lub hodowli zwierząt,
  - b) niszczenia starodrzewów, a także zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych i dróg z wyjątkiem niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych;
- 3) dopuszcza się:
- a) skanalizowanie rowów melioracyjnych na potrzeby przejazdów,
  - b) stosowanie do celów grzewczych: sieci ciepłych, kotłowni gazowych, ogrzewania olejowego, kolektorów słonecznych, ogrzewania elektrycznego lub pomp ciepła oraz wspomagająco ogrzewania kominkowego,
  - c) indywidualne systemy grzewcze z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najmniejszymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii,
  - d) zbiorcze systemy grzewcze, o cechach jak w lit. c.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę wchodzących w skład zespołu folwarcznego obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- a) dworu — rządcówki,
  - b) pozostałości gorzelni,
  - c) stodoły,
  - d) obory,
  - e) stajni,
  - f) chlewni,
  - g) kuźni,
  - h) parku krajobrazowego;
- 2) następujące ustalenia ochronne dla ww. obiektów:
- a) nakaz zachowania istniejącej formy architektonicznej, gabarytów i geometrii dachów,
  - b) zakaz:
    - zmiany historycznych otworów okiennych i drzwiowych, a także podziałów stolarki okiennej,
    - nadbudowy, a także jakiegokolwiek zmiany wysokości ścianki kolankowej,
    - zmiany proporcji budynków,
    - wykonywania lukarn w połaciach dachów od frontu budynku,
    - realizacji balkonów i loggi,
    - zmiany rodzaju materiałów elewacyjnych oraz ocieplania budynków od zewnątrz,
  - c) możliwość:

- doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe od strony frontu budynku, a poza tym poprzez okna połaciowe lub lukarny - umieszczone w osi okien lub drzwi kondygnacji niższej,
  - zasady realizacji ww. lukarn: jedna forma lukarn w jednym budynku, rozmieszczenie lukarn podporządkowane osiom otworów w elewacjach, zakaz łączenia dachów poszczególnych lukarn, jednolitą dla całej połaci wysokość charakterystycznych krawędzi lukarn, maksymalną łączną powierzchnię lukarn nie większą 25%, powierzchni dachu, maksymalną ,
  - rozbudowy budynków zabytkowych, pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku zabytkowego od strony frontowej i przy zachowaniu następujących warunków: rozbudowywana część budynku zabytkowego winna gabarytami, kompozycją elewacji, materiałami i detalem być dostosowana do istniejącego budynku, natomiast wysokość kalenicy budynku oraz wysokość górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) części rozbudowanej nie mogą być wyższe niż wysokości odpowiednich elementów w istniejącym budynku zabytkowym, kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być dostosowany do kąta dachu istniejącego budynku zabytkowego, kalenica budynku dobudowywanego musi być skierowana prostopadle do kalenicy budynku istniejącego lub winna stanowić kontynuację kalenicy istniejącego budynku, historyczna formy stolarki okiennej i drzwiowej wymaga zachowania lub odtworzenia,
  - odstępiania od nakazów i zakazów ustalonych w lit. a oraz b, o ile możliwości ta wyniknie ze stanowiska Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu zajętego w ramach opiniowania lub uzgadniania danej inwestycji, albo wydawania zgody na jej realizację;
- 3) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej oraz na terenie zabytkowego parku krajobrazowego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudową bądź zagospodarowaniem terenu;
- 4) prowadzenie badań opisanych w pkt 3 wymaga uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia: **§ 11, § 20-21 i § 33-34.**

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę gruntów leśnych na terenach **ZL** oraz gruntów rolnych na terenach **R, RM i RU**, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 9. 1.** Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania w sprawie scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

**2.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) nakazuje się:

- a) zgłaszać Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego zamiar realizacji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m npt., zgodnie z przepisami Prawa Lotniczego dotyczącymi przeszkód lotniczych,
  - b) oznakowanie obiektów o wysokości powyżej 100 m npt. jako przeszkód lotniczych, o ile w wyniku czynności, o której mowa w lit. nie zostanie zajęte inne stanowisko Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
  - c) uwzględnić pas technologiczny napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości do 7,5 metra od osi linii w każdą stronę, w którym występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów związane z promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków na wszystkich terenach oznaczonych na rysunku symbolami: **ZP, ZL, R i ZR**,
  - b) lokalizacji budynków wymagających zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, na obszarze strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od farmy wiatrowej,
  - c) oświetlenia obiektów w sposób ujemnie wpływający na korzystanie z dróg publicznych,
  - d) lokalizacji nowych budynków oraz dokonywania zasadzeń zieleni wysokiej w pasie technologicznym linii przesyłowej wysokiego napięcia 220kV o szerokości 35 m od osi linii w każdą stronę,
  - e) lokalizacji budynków oraz dokonywania zasadzeń zieleni wysokiej w strefie kontrolowanej gazociągu 80mm;
- 3) dopuszcza się pracę łopat wirników elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **EW**, w przestrzeni ponad terenami oznaczonymi w rysunku symbolami: **R, ZL, ZR, P i KDW**.

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) zachowanie parametrów elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów dróg, o ile nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie transportu elementów konstrukcyjnych i materiałów budowlanych związanych z budową i eksploatacją parku wiatrowego, do terenów oznaczonych na rysunku symbolem **EW** ustala się:

- 1) prowadzenie transportu zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zabezpieczeniu stanu technicznego dróg publicznych przed ich degradacją;
- 2) poruszanie się pojazdów nienormatywnych po drogach publicznych zgodnie z przepisami prawa o ruchu drogowym.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych i napowietrznych linii niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej,
  - c) sieć wodociągową lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, albo na przyległych do tych linii terenach, z zastrzeżeniem zachowania leśnego przeznaczenia lasów na terenach **ZL**;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
  - a) do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie ścieków na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej, przy czym wszystkie ścieki można gromadzić w opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny zbiornikach bezodpływowych, natomiast ścieki bytowe i komunalne można także oczyszczać w przydomowych oczyszczalniach ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków pochodzących z produkcji rolnej, z zastrzeżeniem przepisów o nawozach i nawożeniu;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg do kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) kanalizowanie wymagających tego na podstawie przepisów odrębnych wód opadowych i roztopowych, a następnie odprowadzanie powstałych w ten sposób ścieków deszczowych do środowiska z zastrzeżeniem ww. przepisów, w tym po ich oczyszczeniu lub przez ich odparowanie ze specjalnych zbiorników;
- 7) obsługę telekomunikacyjną z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych łączności telekomunikacyjnej i telewizji kablowej, z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszczenie rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni określonej w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszczenie przebudowy lub rozbudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV, w tym na linię wielotorową i wielonapięciową;
- 11) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii;
- 12) selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zagospodarowanie mas ziemnych powstających w związku z realizacją inwestycji do ukształtowania powierzchni terenu, pod warunkiem nie przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się na terenach **R** i **ZR** lokalizację: dróg, placów manewrowych oraz zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych na czas budowy elektrowni

wiatrowych, aczkolwiek pod warunkiem niedokonywania trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolami **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej budynku: mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowych,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych na terenach **1MN/U** i **2MN/U** nie większą niż 10 m,
  - b) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych na terenie **3MN/U** nie większą niż 6 m,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;
- 9) geometrię połaci dachowej:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych na terenach **1MN/U** i **2MN/U** stosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - b) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych na terenie **3MN/U** stosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci od 15° do 25°,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5° do 25°,
  - d) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno – usługowego, przy czym do bilansu miejsc parkingowych można wliczyć miejsca w garażach i na parkingach na terenie **1Kg**;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 13) dopuszczenie umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działek od strony dróg lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MW** i **2MW** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej jednego lub dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowych, pod warunkiem zgrupowania zabudowy w jeden lub dwa zespoły, w odległości od linii rozgraniczających terenu **3KD-D** nie mniejszej niż:
    - 50 m na terenie **1MW**,
    - 25 m na terenie **2MW**,
  - b) budynków gospodarczych, pod warunkiem zgrupowania zabudowy w jeden lub dwa zespoły, w odległości od linii rozgraniczających terenu **3KD-D** nie mniejszej niż:
    - 50 m na terenie **1MW**,
    - 25 m na terenie **2MW**,
  - c) dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie większą niż 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;
- 9) geometrię połaci dachowej:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych stosowanie dachu płaskiego o maksymalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5° do 25°,
  - c) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1,5 stanowiska na każdy lokal, przy czym do bilansu miejsc parkingowych można wliczyć miejsca w garażach i na parkingach na terenie **1Kg**;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 13) dopuszczenie umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działek od strony dróg lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM i 9RM**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej budynków mieszkalnych oraz budynków garażowych, budynków gospodarczych, budynków obiektów i budowli służących produkcji rolnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
- b) dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 4 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdy;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40% jej powierzchni całkowitej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i inwentarskich nie większą niż 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;
- 10) geometrię połaci dachowej:
  - a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
  - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych o nachyleniu głównej połaci do 45°,
  - c) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 11) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 14) dopuszczenie umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 15) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1P**, **2P** i **3P**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli i instalacji przemysłowych,
  - b) urządzeń technicznych,
  - c) budynków biurowo-administracyjnych oraz zaplecza socjalnego,
  - d) parkingów i placów,
  - e) dojazdów i dojazdów,
  - f) obiektów małej architektury;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdy;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

- 9) wysokość urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych nie większą niż do 30 m;
- 10) łączna powierzchnia urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) stosowanie wszelkich form dachów;
- 12) ogrodzenie ażurowe od strony dróg publicznych, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 14) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych na każdych 5 osób zatrudnionych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postaju;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 16) dopuszczenie wydzielenia działki zapewniającej dojazd o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 17) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1RU**, **2RU** i **3RU**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków: magazynowych, socjalnych i administracyjnych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,02 do 1,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 9) możliwość stosowania wszelkich form dachów;
- 10) dowolną formę ogrodzenia terenu o wysokości do 2 m;
- 11) zapewnienie co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde 5 osób zatrudnionych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.7;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 14) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku, zgodnie z § 6.

**§ 19.1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowych,

- b) budynków gospodarczych,
  - c) dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40% jej powierzchni całkowitej;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
  - 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych nie większą niż 5 m,
    - b) dla budynków gospodarczych nie większą niż 5 m,
    - c) dla budynków garażowych nie większą niż 3 m;
  - 9) geometrię dachu:
    - a) w budynku usługowym stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5 ° do 45°,
    - b) w budynkach gospodarczych i garażowych stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5 ° do 25°,
    - c) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
  - 11) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko dla każdego mieszkania;
  - 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
  - 13) dopuszczenie umieszczenia sztyldów na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **2U** ustala się:
- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego;
  - 2) dopuszczenie:
    - a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego obiektu,
    - b) realizacji dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80% jej powierzchni całkowitej;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,2;
  - 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy nie większą 9 m;
  - 9) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
  - 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
  - 11) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko

na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym miejsca te można zlokalizować w pasie przyległej drogi wewnętrznej **18KDW** lub na terenie **2US**;

- 12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej;
- 13) dopuszczenie umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działki od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1US** i **2US**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów sportu i rekreacji, w tym budynków niemieszkalnych: użyteczności publicznej, gospodarczych, socjalnych i garażowych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji obiektów małej architektury,
  - b) dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,25;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 9) stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 2° do 45°;
- 10) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 5 m przy stadionie i boiskach sportowych;
- 11) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów użyteczności publicznej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) lokalizacje miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną określoną w pkt.7;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1ZP/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa i zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
  - a) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem warunków wynikających z ustaleń planu,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) lokalizację liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 15% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 70% powierzchni działki

- budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
  - 9) stosowanie dachów płaskich o maksymalnym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 15°;
  - 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
  - 11) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
  - 12) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej;
  - 13) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 1 i 2;
  - 14) na całym terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP/U** obowiązują, zasady ochrony zgodnie z § 6.

**§ 22.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1EW, 2EW, 3EW, 4EW, 5EW, 6EW, 7EW, 8EW, 9EW, 10EW, 11EW, 12EW, 13EW, 14EW, 15EW, 16EW, 17EW i 18EW** ustala się:

- 1) lokalizację na każdym z ww. terenów jednej wieży elektrowni wiatrowej o maksymalnej mocy do 3 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) innych obiektów kubaturowych związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych,
  - b) masztów meteorologicznych do mierzenia prędkości i kierunku wiatru,
  - c) dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70% jej powierzchni całkowitej;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,7;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość:
  - a) wieży elektrowni wiatrowej nie większą niż 160 m npt.,
  - b) skrajnego punktu wirnika elektrowni wiatrowej w pozycji pionowej nie większą niż 220 m npt.,
  - c) obiektów, o których mowa w pkt 4 lit. a, nie większą niż 10 m npt.,
  - d) obiektów, o których mowa w pkt 4 lit. b, nie większą niż 125 m npt.;
- 8) możliwość stosowania wszelkich form dachu;
- 9) jednakową kolorystykę wież elektrowni wiatrowych, o matowej powierzchni, bez refleksów świetlnych, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie umieszczenia na wieży elektrowni wiatrowej logo producenta, inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowych;
- 11) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 13) obowiązek zastosowania działań i rozwiązań służących ochronie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia przed drganiem wywołanymi przez działanie turbin wiatrowych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż trzykrotna długość średnicy koła zataczanego przez łopaty wirnika, mierzonej od najbardziej

skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) do osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

**§ 23.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej, w szczególności w formie parku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i obiektów małej architektury;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń, wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 8) na całych terenach oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP** i **2ZP** obowiązują, zasady ochrony zgodnie z § 6.

**§24.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZD** i **2ZD** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów jako ogrodów przydomowych lub działkowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację nowej zabudowy w formie parterowych altan lub budynków gospodarczych, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup>, jednak wyłącznie na potrzeby korzystania z ogrodów zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - b) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem warunków wynikających z ustaleń planu,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) lokalizację liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

**§ 25.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL**, **12ZL**, **13ZL**, **14ZL**, **15ZL**, **16ZL**, **17ZL**, **18ZL**, **19ZL**, **20ZL**, **21ZL**, **22ZL**, **23ZL**, **24ZL**, **25ZL**, **26ZL**, **27ZL** i **28ZL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako lasów lub gruntów leśnych (służących produkcji leśnej);
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji dróg technicznych,
  - b) zachowania i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem zarządzania lasu, albo innym dokumentem określającym sposób prowadzenia i kierunki gospodarki leśnej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) możliwość zmiany klasyfikacji użytków nie spełniających ustawowej definicji lasu, w szczególności na terenach **6ZL**, **9ZL** i **23ZL**, z lasu i gruntów leśnych na

zadrzewienia, pod warunkiem zachowania występujących na tych terenach zadrzewień;

- 5) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów: **1ZL, 4ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 16ZL, 27ZL i 28ZL** z przyległych dróg;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów: **2ZL, 3ZL, 5ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL i 26ZL** z pobliskich dróg przez przyległe tereny rolnicze.

**§ 26.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R i 12R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz systemu melioracji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nowych nasadzeń drzew i krzewów, nie kolidujących z eksploatacją elektrowni wiatrowych oraz obsługującej elektrownie infrastruktury transportowej i technicznej,
  - b) masztów meteorologicznych do mierzenia prędkości i kierunku wiatru, o wysokości do 125 m npt.,
  - c) dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) płyt gnojowych;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 4) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3.

**§ 27.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZR, 2ZR, 3ZR, 4ZR, 5ZR, 6ZR, 7ZR, 8ZR, 9ZR, 10ZR, 11ZR, 12ZR i 13ZR** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz systemu melioracji wodnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nowych nasadzeń drzew i krzewów, nie kolidujących z eksploatacją elektrowni wiatrowych oraz obsługującej elektrownie infrastruktury transportowej i technicznej,
  - b) masztów meteorologicznych do mierzenia prędkości i kierunku wiatru, o wysokości do 125 m npt.,
  - c) dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem realizacji ogrodzeń ażurowych na potrzeby wypasu zwierząt;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 5) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3.

**§ 28.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS i 4WS** ustala się:

- 1) zachowanie koryt rowów i cieków, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb prowadzenia gospodarki wodnej, albo w sposób uwzględniający prowadzenie tej gospodarki.

**§ 29.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1G**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury gazowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 9 500 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdy;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m npt.;
- 9) stosowanie dachów płaskich o maksymalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 2,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
- 11) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

**§ 30.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1K** i **2K**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdy;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m npt.;
- 9) stosowanie dachów płaskich o maksymalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 10) ogrodzenie o wysokości nie większej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ażurowe;
- 11) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

**§ 31.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**,

**15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW i 23KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) sytuowanie jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a w przypadku pasa drogi o szerokości mniejszej niż 5 m – o szerokości równej szerokości pasa drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 2, elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 6) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i ochrony przyrody;
- 7) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3.

**§ 32.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1Kg**, ustala się:

- 1) lokalizację garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość odstąpienia od zasady określonej w pkt 3 przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdy;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% jej powierzchni całkowitej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 9) stosowanie dachów płaskich o maksymalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 33.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-G, 1KD-Z, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej;
- 2) następującą klasyfikację i kategoryzację dróg:
  - a) na terenie **1KD-G** droga wojewódzka klasy głównej,
  - b) na terenie **1KD-Z** droga powiatowa klasy zbiorczej,
  - c) na terenach **1KD-D, 2KD-D i 3KD-D** drogi gminne klasy dojazdowej;
- 3) sytuowanie jezdni i poboczy o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 4) nakaz lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej na terenie **1KD-G**, a także możliwość lokalizacji takich ścieżek w pasach pozostałych dróg publicznych;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 3, elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych;
- 8) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku, zasady ochrony zgodnie z § 6 pkt 3.

**§ 34.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KX** ustala się:

- 1) lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej po śladzie dawnej linii kolejowej;
- 2) dopuszczenie usytuowania elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 35.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.