DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 września 2022 r.

Poz. 9669

Podpisany przez:
Artur Eugeniusz Czaban
Data: 2022-09-16 12:54:03

UCHWAŁA NR XLIII/331/2022
RADY GMINY W SOBOLEWIE

z dnia 15 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXVI/208/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej, zmienionej uchwałą Nr XLII/320/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lipca 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, przyjętego uchwałą Nr XLIII/330/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 lipca 2022 r., Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu wielospadowym –** należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:

   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo

   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:

   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo

   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;

6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 5,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.), jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, polskimi normami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;

5) przeznaczenie terenów, w tym:

a) MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) U – tereny usług,

d) Uks – teren usług kultu religijnego - kościół,

e) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

f) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług,

g) US – teren usług sportu i rekreacji,

h) ZP(U) – tereny zieleni urządzonej-park z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

i) ZC – teren cmentarza,

j) IT – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,

k) R – tereny rolnicze,

l) ZL – tereny lasów,

m) ZI – teren zieleni izolacyjnej,

n) Zn – teren zieleni naturalnej,

o) Ws – tereny wód powierzchniowych – rzeka Promnik,

p) WSr – tereny rowów,

q) EW – teren elektrowni wiatrowej,

r) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,

s) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

t) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

u) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

v) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związana z odległością od elektrowni wiatrowej;

7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;

8) granice terenów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;

9) rów do skanalizowania;

10) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV;

11) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

12) zieleń izolacyjna;

13) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;

14) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie sposobu kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4 i § 10 ust. 2;

2) ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość:

a) obiektów małej architektury do 3,5 m,

b) innych obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej do 100,0 m;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

3. Ustala się granice terenów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 12 ust. 6 pkt 4 lit. c.

4. Ustala się zachowanie i ochronę założeń urbanistycznych oraz obiektów i obszarów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i dalszymi ustaleniami planu.

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

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zakazuje się zasypywania lub przykrywania rowów odwadniających i melioracyjnych oraz zbiorników wodnych, za wyjątkiem realizacji mostków, kładek, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 pkt 6.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

5. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska, część obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 – Subniecka warszawska – część centralna, dla których obowiązują przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

6. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) MN/U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

4) US, ZP(U) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

7. Nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem 371 – Park w zespole dworskim, zlokalizowany w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP(U), 2ZP(U), 32ZL oraz w części 38R, oznaczony na rysunku planu.

2. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) Kościół parafialny p.w. Trójcy Świętej (drew.), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-346, położony w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZC;

2) Dwór w Gończycach, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-846, położony w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP(U);

3) Figura Chrystusa Niosącego Krzyż w zespole kościoła parafialnego p.w. Trójcy Świętej, wpisana do rejestru zabytków pod numerem B-271, położona w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5KDL.

3. Ustala się ochronę w planie następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) dwór „Ustronie” (drew.), położony w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U;

2) dzwonnica w zespole kościoła par. p.w. Trójcy Świętej (drew.), położona w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uks;

3) brama z ogrodzeniem w zespole par. p.w. Trójcy Świętej, zlokalizowana w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uks;

4) plebania w zespole kościoła par. p.w. Świętej Trójcy (drew.), położona w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uks;

5) dwojak w zespole dworskim (mur.), położony w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się zachowanie obiektów;

2) ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachów;

3) zachowanie tradycyjnej formy elewacji i detali architektonicznych, przy czym ustala się zakaz zewnętrznego ocieplania, mogącego spowodować zmianę wyglądu elewacji, przekształcenie lub utratę jej zabytkowego charakteru i cech stylistycznych.

5. Ustala się ochronę w planie następujących obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) pozostałości parku z aleją dojazdową w zespole dworu „Ustronie”, zlokalizowane w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U;

2) cmentarz parafialny oraz mogiły żołnierskie z II wojny światowej, zlokalizowane w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZC;

3) fragment układu przestrzennego miejscowości Gończyce.

6. Dla obszaru wymienionego w ust. 5 pkt 1 nakazuje się zachowanie układów zieleni oraz układu alei.

7. Dla obszaru wymienionego w ust. 5 pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz zmiany usytuowania obiektu;

2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie obiektów i zieleni przesłaniających mogiły;

3) zachowanie historycznego układu alei i kwater cmentarnych.

8. Dla obszaru wymienionego w ust. 5 pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania sieci drogowej, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę;

2) utrzymanie i konserwacja obiektów o cechach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym;

3) uzupełnianie historycznego układu urbanistycznego nową zabudową, wprowadzaną zgodnie z ustaleniami planu.

9. W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego.

§ 8. W zakresie sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1. Tereny oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1Ws, 2Ws, 3Ws, 1Zn, 18R, 3R, 12R, 4R, 1Uks, 14R, 14WSr, 16R, 15R, 10R, 21Wsr, 11ZL położone są w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

2. Tereny oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1Ws, 2Ws, 3Ws, 1Zn, 2U, 9ZL, 17R, 18R, 19R, 7ZL, 13R, 8ZL, 5ZL, 11R, 3R, 12R, 4R, 1Uks, 1IT, 11ZL, 6KDW, 10WSr, 11WSr, 14R, 14WSr, 16R, 15R, 16WSr, 19WSr, 10R, 21WSr, 5R, 23WSr, 53R położone są w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

3. Tereny oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1Ws, 2Ws, 3Ws, 1Zn, 2U, 5KDW, 9ZL, 17R, 18R, 19R, 7ZL, 13R, 8ZL, 5ZL, 3ZL, 11R, 3R, 12R, 4R, 1Uks, 1IT, 11ZL, 6ZL, 4ZL, 6KDW, 10WSr, 11WSr, 14R, 14WSr, 16R, 15R, 16WSr, 19WSr, 10R, 21WSr, 5R, 23WSr, 24WSr, 53R, 37ZL położone są w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

4. W oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1 i 2, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia - 400kV, od której ustala się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w każdą stronę), dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.

2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia – 110kV, od której ustala się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, o szerokości 38 m (po 19 m od osi linii w każdą stronę), dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne, w tym zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Wskazuje się strefę sanitarną 50 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

4. Wskazuje się strefę sanitarną 150 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

5. Ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której sposób zagospodarowania i lokalizacja zabudowy odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, związaną z odległością od elektrowni wiatrowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której sposób zagospodarowania odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wskazuje się pomniki przyrody, dla których obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych.

8. Ustala się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW.

2. Ustala się układ komunikacyjny, na który składają się:

1) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG;

2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ;

3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL;

4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;

5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

3. Dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych, przy czym:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu 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, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL realizacja dróg, dojść i dojazdów wyłącznie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

2) na glebach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych wyłącznie w zakresie dróg służących obsłudze gruntów rolnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy,

b) dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

c) dla hoteli, pensjonatów - minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje,

d) dla urzędów, banków, poczty – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

e) dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi,

f) dla gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych,

g) dla obiektów kultu religijnego – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni całkowitej obiektu,

h) dla obiektów oświaty, hurtowni, magazynów, zakładów produkcyjnych – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2,

i) dla cmentarzy – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

j) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

2) liczbę miejsc do parkowania autokarów dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 30 pokoi;

3) liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:

a) dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

b) dla urzędów, banków, poczty – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

c) dla obiektów oświaty – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną,

d) dla obiektów kultu religijnego – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej obiektu, przy czym nie mniej niż 5,

e) dla hurtowni, magazynów, zakładów produkcyjnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 stanowisk pracy,

f) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2.

5. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

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

1. W zakresie ogólnych zasad budowy i przebudowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu ustala się budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w terenach oznaczonych na rysunku planu 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, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL wyłącznie w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;

2) dopuszcza się utrzymanie i budowę indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4;

3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, ustala się realizację hydrantów przeciwpożarowych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się, odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

3) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się, że w pierwszej kolejności wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane bezpośrednio do ziemi, poprzez zagospodarowanie ich w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych - retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego;

3) ustala się minimalną średnicę kanałów kanalizacji deszczowej o średnicy min. ø 200 mm;

4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;

5) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte

lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz skanalizowania odcinka rowu oznaczonego na rysunku planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zasilanie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;

2) ustala się średnicę gazociągu średniego ciśnienia nie mniejszą niż 32mm;

3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach planu;

4) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym:

a) lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem pkt 5,

b) lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 5,

c) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz § 5 ust. 3;

5) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 5;

2) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 7;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci cieplnej lub w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej;

4) ustala się średnicę sieci ciepłowniczej nie mniejszą niż 20 mm;

5) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi oraz olejem opałowym, jako paliwem podstawowym;

6) dopuszcza się instalowanie rekuperatorów ciepła na dachach budynków;

7) ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych nieprzekraczających dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

10. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

1. 30% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: U, MN/U, P/U;

2. 15% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, RM;

3. 0% dla pozostałych terenów.

§ 14. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDZ - pod realizację dróg publicznych.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD, ZP(U), US, ZC, Ws, WSr.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

b) dla budynków gospodarczych, garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m^2.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) terenów 1MN, 2MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;

2) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 3MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;

3) terenu 4MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDW;

4) terenu 5MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL;

5) terenu 6MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDZ;

6) terenów 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;

7) terenu 11MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD;

8) terenu 12MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDL;

9) terenów 13MN, 14MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;

10) terenu 17MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 3KDZ;

11) terenów 18MN, 22MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;

12) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 19MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;

13) terenu 20MN z dróg oznaczonych symbolami 6KDL, 3KDZ;

14) terenu 21MN z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren 27R;

15) terenu 27MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 24R, 25MN;

16) terenów 28MN, 29MN z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;

17) terenu 30MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren 35R;

18) terenów 31MN, 32MN z drogi oznaczonej symbolem 5KDD.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

1. Przeznaczenie: usługi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 12 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

6) dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) terenu 1U z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 1KDD;

2) terenu 2U z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;

3) terenu 3U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 5KDW;

4) terenu 4U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 4KDL.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

1. Przeznaczenie: usługi.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;

6) dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2.

6. Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych: 10,0 m,

b) budynków usługowych: 12,0 m;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

b) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 100 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) terenu 1MN/U, 2MN/U z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 2KDZ;

2) terenu 3MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ;

3) terenu 4MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 3KDZ;

4) terenu 5MN/U z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;

5) terenu 6MN/U z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;

6) terenu 12MN/U z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren 29RM;

7) terenu 7MN/U, 10MN/U z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;

8) terenu 8MN/U, 9MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 3KDD;

9) terenu 11MN/U z drogi oznaczonej symbolem 7KDW;

10) terenu 13MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 5KDD.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m;

6) dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.

5. Powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2.

6. Obsługę komunikacyjną: terenu 1P/U z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ; terenu 2P/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD; terenu 3P/U z drogi oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,

b) budynków gospodarczych i inwentarskich: 15 m;

6) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

5. Obsługa komunikacyjna:

1) terenu 1RM, 7RM, 9RM, 10RM, 14RM, 16RM, 30RM, 33RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;

2) terenu 2RM, 3RM, 4RM, 5RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 24R, 25MN;

3) terenu 6RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 23R, 7MN/U;

4) terenu 8RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 24R, 9RM;

5) terenu 11RM, 12RM, 13RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;

6) terenu 15RM, 17RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 4KDD;

7) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 18RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDD poprzez teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;

8) terenu 19RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDD;

9) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 20RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;

10) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 21RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez teren 38WSr oraz teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;

11) terenów 22RM, 24RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDZ;

12) terenu 23RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDZ poprzez tereny 36WSr oraz 22RM;

13) terenów 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;

14) terenu 31RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDD poprzez tereny 40R, 32RM;

15) terenu 32RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDD.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uks** ustala się:

1. Przeznaczenie: usługi kultu religijnego – kościół wraz z budynkami towarzyszącymi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:60 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 25,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDL.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% dla działki budowlanej; udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%powierzchni działki budowlanej; maksymalna intensywność zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej; minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m; ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2;szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

5. Powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

6. Obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDW, 3KDW.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP(U), 2ZP(U)** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu turystyki, w tym hotele, usługi beauty i SPA, usługi z zakresu sportu, zdrowia, rekreacji i wypoczynku, gastronomii, kultury.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, zgodnie z parametrami w ust. 6.

5. W terenie 1ZP(U) dopuszcza się utrzymanie istniejącego parterowego budynku, nie ujętego w rejestrze zabytków, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych: wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

7. Obsługę komunikacyjną:

1) dla terenu 1ZP(U) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDZ poprzez tereny 32ZL, 2ZP(U);

2) terenu 2ZP(U) z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDZ.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1. Przeznaczenie: cmentarz w tym dom przedpogrzebowy, kostnica, usługi sakralne oraz inne usługi towarzyszące cmentarzom.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDL poprzez teren 1ZI. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

1. Przeznaczenie – infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy do 20,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 150 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.

5. obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R, 47R, 48R, 49R, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56R** ustala się:

1. Przeznaczenie: rola.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, w tym zbiorników służących prowadzeniu gospodarki rolnej.

5. Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 5KDW, 6KDW, 7KDW oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL,** 9**ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie: lasy.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych.

5. Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleń izolacyjna.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDL.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn** ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleń naturalna.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws** ustala się:

1. Przeznaczenie: wody powierzchniowe.

2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek.

3. Zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr, 13WSr, 14WSr, 15WSr, 16WSr, 17WSr, 18WSr, 19WSr, 20WSr, 21WSr, 22WSr, 23WSr, 24WSr, 25WSr, 26WSr, 27WSr, 28WSr, 29WSr, 30WSr, 31WSr, 32WSr, 33WSr, 34WSr, 35WSr, 36WSr, 37WSr, 38WSr, 39WSr, 40WSr, 41WSr, 42WSr** ustala się:

1. Przeznaczenie: rowy.

2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek.

3. Zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EW** ustala się:

1. Przeznaczenie: elektrownia wiatrowa.

2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 170,1 m, przy czym maksymalna wysokość wieży stalowej 118,1 m.

4. Zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem stacji kontenerowych i magazynów energii.

5. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez tereny 23R, 22MN.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 3,8 m do 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi oznaczonej symbolem 1KDZ: od 10,0 m do 22,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

2) drogi oznaczonej symbolem 2KDZ: od 11,5 m do 24 m;

3) drogi oznaczonej symbolem 3KDZ: od 9,6 m do 16,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

4) drogi oznaczonej symbolem 4KDZ: 12,0 m;

5) drogi oznaczonej symbolem 5KDZ: od 12,7 m do 14,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: od 8,9 m do 11,3 m;

2) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: od 14,0 m do 17,1 m;

3) drogi oznaczonej symbolem 3KDL: od 8,1 m do 10,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) drogi oznaczonej symbolem 4KDL: od 7,3 m do 10,0 m;

5) drogi oznaczonej symbolem 5KDL: od 9,0 m do 18,2 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

6) drogi oznaczonej symbolem 6KDL: od 6,5 m do 14,6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

7) drogi oznaczonej symbolem 7KDL: 8 m.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD , 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: 8 m;

2) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: od 7,0 m do 10,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

3) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: od 7,0 m do 9,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

4) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 5,8 m do 12,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

5) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: od 10,0 m do 12,5 m.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi oznaczonej symbolem 1KDW: od 7,6 m do 19,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

2) drogi oznaczonej symbolem 2KDW: od 7,0 m do 7,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

3) drogi oznaczonej symbolem 3KDW: od 4,5 do 12,6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) drogi oznaczonej symbolem 4KDW: 5,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

5) drogi oznaczonej symbolem 5KDW: od 5,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

6) drogi oznaczonej symbolem 6KDW: od 14,8 m do 18,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

7) drogi oznaczonej symbolem 7KDW: od 6,0 m do 12,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KOWNACICA, GOŃCZYCE, SOKÓŁ – REJON WOKÓŁ ELEKTROWNI WIATROWEJ - CZĘŚĆ B

RYSUNEK PLANU

skala 1:2 000

0 100 200 300 400 500 600 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XLIII/331/2022
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 15 lipca 2022 r.

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związana z odległością od elektrowni wiatrowej
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- granice terenów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- zieleń izolacyjna
- rów do skanalizowania
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie
- obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie

PRZEZNACZENIE TERENÓW

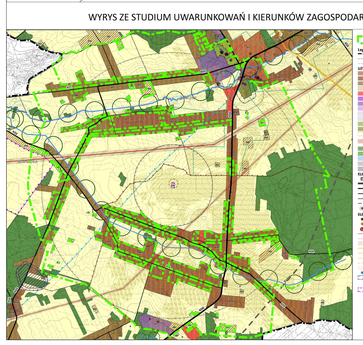
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - tereny usług
- Uks - teren usług kultu religijnego - kościół
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług
- US - teren usług sportu i rekreacji
- ZP(U) - tereny zieleni urządzonej - park z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- ZC - teren cmentarza
- IT - teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- Zn - teren zieleni naturalnej
- Ws - tereny wód powierzchniowych - rzeka Promnik
- WSr - tereny rowów
- EW - teren elektrowni wiatrowej
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

ELEMENTY INFORMACYJNE

- strefa sanitarna 50 m od cmentarza
- strefa sanitarna 150 m od cmentarza
- obszar wpisany do rejestru zabytków - Park w zespole dworskim
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- granice działek ewidencyjnych
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- granice i obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q = 10%)
- granice i obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q = 1%)
- granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)
- pomnik przyrody
- zakres pracy śmigła elektrowni wiatrowej
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) poza obszarem objętym planem
- obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków

*Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/331/2022

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 15 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2.06.2022 r. do 27.06.2022 r. uwagi można było wnosić do dnia 12.07.2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Wójta Gminy Sobolew wpłynęły 4 uwagi, z których 1 została przez Wójta Gminy Sobolew uwzględniona w zakresie tego planu, a 3 nieuwzględnione w części.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Sobolewie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B, które w części nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Sobolew.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	6.06.2022	Ziemiuk Olga - pełnomocnik INVESTGRAND Sp. z o. o. ul. Świętokrzyska 22 88-100 Inowrocław	„Działając w imieniu Investgrand Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu (dalej: Investgrand lub Spółka) będącej właścicielem działki o nr ew. 18/1 w m. Sokół, gmina Sobolew, na której pracuje elektrownia wiatrowa również będąca własnością spółki, oraz w związku z obwieszczeniem z dnia 25 maja 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej (dalej: MPZP), niniejszym składam następujące uwagi do MPZP: 1. Uwzględnienie (czyli dokonanie zmiany w stosunku do wyłożonej wersji MPZP) dla	1.Dz. ew. 18/1 z obrębu ewidencyjnego Sokół	1. 1EW					

			terenu o przeznaczeniu „EW” (teren elektrowni wiatrowej) następujących parametrów zabudowy: a. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%; b. Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%; c. Minimalna intensywność zabudowy – 0,001; d. Maksymalna intensywność zabudowy – 1,8; e. Maksymalna całkowita wysokość zabudowy elektrowni wiatrowej – 240 m przy zaznaczeniu, że jako maksymalną całkowitą wysokość zabudowy elektrowni wiatrowej należy rozumieć słup elektrowni wiatrowej (element wieży) wraz ze śmigłem w jego górnym położeniu ponad poziomem terenu; f. Maksymalna wysokość wieży – do 160 m; g. Maksymalna długość śmigła – do 80 m. Wskazane powyżej parametry będą odpowiadały aktualnemu, czyli istniejącemu ukształtowaniu			1a. Uwzględniona 1b. Uwzględniona 1c. Uwzględniona 1d. Uwzględniona	1e. Nieuwzględniona 1f. Nieuwzględniona 1g. Nieuwzględniona	1a. Uwzględniona 1b. Uwzględniona 1c. Uwzględniona 1d. Uwzględniona	1e. Nieuwzględniona 1f. Nieuwzględniona 1g. Nieuwzględniona	1e,f,g. Całkowita wysokość Istniejącej elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej na dz. ew. nr 18/1 w obrębie Sokół wynosi 170,08 m. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza maksymalną wysokość w tym terenie do 170,1 m, brak jest możliwości zwiększenia ww. parametru w planie. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie elektrowni wiatrowych, odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane: elektrownie wiatrowe od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której

			zabudowy dla tego terenu stanowiącego własność Spółki. Investgrand zwraca uwagę, że w przedmiotowym projekcie MPZP powierzchnia biologicznie czynna dla działki została ustalona na poziomie min. 60%, podczas gdy w rzeczywistości dla tej działki, biorąc pod uwagę aktualną zabudowę, uzyskaną decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej przez Spółkę w 2012 r., wynosi ona ok. 44%. Inaczej mówiąc, takie ustalenie parametru zabudowy jest krzywdzące dla Spółki i nie nawet oddaje stanu rzeczywistego. Zgodnie z aktualnym orzecznictwem MPZP nie może zmieniać uprawnień nabytych wcześniej przez Spółkę (m.in. Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r. II SA/Po 901/12, opublikowano Legalis: 794187). Spółka również wraca uwagę, że w porównaniu dla innych terenów (jak np. tereny „1 US" czy „RM"), wskazane powyżej	2. Dz. ew. nr 18/1, 18/2 z obrębu ewidencyjnego Sokół							wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Zmiana parametru maksymalnej wysokości zabudowy w terenie EW na 240 m zgodnie z wnioskiem spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz mieszanej w odległości równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, czyli ok. 2,4 km od elektrowni wiatrowej (zdecydowanie zwiększając już obecne obszary z tymi ograniczeniami).

			wskaźniki zabudowy (m.in. powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna intensywność zabudowy) zostały w projekcie MPZP określone bardziej restrykcyjnie i krzywdząco dla Spółki, ponieważ po pierwsze nie odzwierciedlają aktualnego zagospodarowania działki, a także utrudniają zabudowę działki stanowiącej własności Investgrand. Dla przykładu dla terenów „US" i „RM" powierzchnia biologicznie czynna wynosi tylko 15%, a dla terenu „EW" w projekcie MPZP przyjęto aż 60%., natomiast maksymalna intensywność zabudowy wynosi dla terenów „U" i „RM" - 1,5, podczas gdy dla terenu „EW" przyjęto zaledwie 0,3. 2. Uwzględnienie w MPZP pracy śmigła elektrowni wiatrowej nad terenem oznaczonym w MPZP jako teren 23R. W aktualnym wyłożonym projekcie tego aktu planistycznego nie jest wskazane, że częściowa praca	3. Dz. ew. nr 18/1 z obrębu ewidencyjnego Sokół	2. 1EW, 23R	2. Uwzględniona		2. Uwzględniona		

			śmigła elektrowni wiatrowej stanowiącej własność Spółki odbywa się także nad terenem o oznaczeniu 23 R (tereny rolnicze). Inaczej mówiąc obszar, nad którym pracują śmigła elektrowni wiatrowej nie ogranicza się wyłącznie do terenu EW (a ten na planszy planu praktycznie ograniczony został do obrysu terenu wyłączonego z produkcji rolnej), ponieważ praca śmigła nawet obecnie odbywa się nad terenem rolniczym na działce o nr ew. 18/2. W związku z czym, należy koniecznie umożliwić (a właściwie uwidocznić) pracę śmigła nad terenem o oznaczeniu „23R" i zaznaczyć obszar pracy tego elementu EW na załączniku graficznym do MPZP, co zostało przedstawione w załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Spółka zwraca uwagę, że posiada prawo do dysponowania działką sąsiadującą tj. działką o nr ew. 18/2 w m. Sokół,	4. Dz. ew. nr 18/1 z obrębu ewidencyjnego Sokół 5. Dz. ew. nr 18/1 z obrębu ewidencyjnego Sokół	3. 1EW 4. 1EW	3. Uwzględniona 4. Uwzględniona		3. Uwzględniona 4. Uwzględniona		5. Zgodnie z aktualnymi informacjami wynikającymi z rejestru gruntów obszar na którym składający uwagę wnosi o wprowadzenie linii zabudowy stanowi grunt klasy rolny III, co w świetle obowiązujących przepisów

			gmina Sobolew, gdyż na jej rzecz są ustanowione odpowiednie służebności zezwalające m.in. na pracę śmigła nad działką o nr 18/2, co potwierdzają wpisy w dziale III księgi wieczystej KW nr SI1G/00030154/2. 3. Uwzględnienie w MPZP lokalizacji stacji kontenerowej na terenie oznaczonym jako „EW”. Obecne zapisy wyłożonego MPZP w par. 33 zakazują zabudowy budynkami, podczas gdy na terenie tym znajduje się budynek stacji kontenerowej. Nie uwzględnienie istniejącej takiej zabudowy na tym terenie z jednoczesnym zakazem jej zabudowy, stanowi w opinii Spółki naruszenie prawa własność. 4. Uwzględnienie w MPZP lokalizacji magazynu energii na terenie oznaczonym jako „EW”. Obecne zapisy wyłożonego MPZP nie uwzględniają tego elementu zabudowy, a zyskuje on na popularności	6a. Dz. ew. nr 18/1, 18/2, 21/1, 21/2, 33, 31/2, 32, 31/1, 30, 34, 45, 17, 19, 27, 29/2, 29/1, 20, 16, oraz cz. dz. ew. nr	5. EW		5. Nieuwzględniona		5. Nieuwzględniona	wymagałoby przeprowadzenia procedury związanej ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku, z czym mając na uwadze ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wskazane na tych gruntach użytkowanie inne niż rolnicze.

			zwłaszcza w połączeniu w odnawialnymi źródłami energii. Nie uwzględnienie istniejącej takiej zabudowy na tym terenie z jednoczesnym zakazem jej zabudowy, stanowi w opinii Spółki naruszenie prawa własność. 5. Dokonanie zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu o przeznaczeniu „EW” (teren elektrowni wiatrowej), tak aby była ona zlokalizowana 3m od granicy działki nr ew. 18/1 w m. Sokół. – w wyłożonym MPZP jest ona niezgodna z granicą działki o nr ew. 18/1 w m. Sokół, gmina Sobolew, a także nie odpowiada ona aktualnej (istniejącej) linii zabudowy dla tego terenu, co narusza nabyte przez Spółkę prawo do zabudowy zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę (m. in. Wyrok WSA w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2017 r., II SA/Łd 982/15, opublikowano Legalis: 1600299). W związku z	26/1, 26/2, 734/1, 734/2, 734/3, 22, 7, 659, 718, 43, 41/2, 42, 41/1, 12, 13/1, 40, 35, 44, 28, 38, 9,10, 14, 8, 11, 13/2, 13/4, 13/5, 15/1, 15/2, 15/3, z obrębu Sokół oraz dz. ew. nr 457 , 472/2, i cz. dz. ew. nr 466/1, 466/2, 467, 549, 472/4, 461/1, 463, 454, 456, 461/2, 462, 459, 471, 499, 448, 451/1, 460, 458, 470, 549, z obrębu Kownacica oraz dz. ew. nr 442, 443, 439, 441, 440, 438, 444 i cz. dz. ew. nr 433, 447, 446, 431, 432, 445, 915, 914 z obrębu Gończyce 6b. Dz. ew. nr 472/2, 451/2 oraz cz. dz. ew. nr 472/4, 471, 470, 467, 466/2, 466/1, 549, 463, 462, 461/2, 461/1, 460, 459, 458, 456, 453, 450, 447, 444, 445, 448, 451/1, 454, 457 z obrębu Kownacica	6a. 1EW, 23R, 22WSr, 41WSr, 37WSr	6a. Uwzględniona w części	6a. Nieuwzględniona w części	6a. Uwzględniona w części	6a. Nieuwzględniona	6a, 6b Uwaga została uwzględniona wyłącznie w zakresie dz. nr 18/1 z obrębu Sokół. W zakresie pozostałych działek, uwaga nie została złożona przez właścicieli nieruchomości, którzy mieli możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie jego wyłożenia i nie wnieśli do niego żadnych uwag, co oznacza, że zaakceptowali przeznaczenie swoich nieruchomości, jako tereny rolne. Ponadto wnoszący uwagę w wariancie I wnioskują o umożliwienie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych na gruntach rolnych klas chronionych, w związku, z czym mając na uwadze ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wskazane użytkowanie inne niż rolnicze. Ponadto plan

			czym, linia zabudowy powinna zostać zlokalizowana 3m od granicy działki o nr ew. 18/1 w m. Sokół, gmina Sobolew, co zostało pokazane na załączniku nr 2. 6. Dopuszczenie w MPZP możliwości lokalizowania elektrowni fotowoltaicznych na terenach przyległych do elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w m. Sokół na działce o nr ew. 18/1. Zgodnie z przygotowanym MPZP, na terenie gminy Sobolew przewidziane są obszary, na których mogą być rozmieszczane urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wnosimy o rozszerzenie strefy dopuszczającej możliwość lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz z	oraz cz. dz. ew. nr 659 z obrębu Sokół						wskazuje inne tereny, poza gruntami rolnymi klas chronionych, na terenie, których możliwe jest lokalizowanie elektrowni fotowoltaicznych o mocy pow. 500 kW. Co więcej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art.10 ust. 2a: Jeżeli na obszarze gminy *przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:* *1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych*

			magazynami energii i ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – elektrownie fotowoltaiczne na terenach: a. Wariant nr 1 – objętych strefą ochronną wokół elektrowni wiatrowej, w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu trenu. Teren objętym obszarem, na którym byłaby możliwość lokalizowania elektrowni fotowoltaicznych został oznaczony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma. Teren ten obejmuje także grunty klasy I – III, które ze względu na lokalizację bezpośrednio przy turbinie wiatrowej nie mogą zostać zabudowane (wokół elektrowni musi znajdować się obszar ograniczonej zabudowy). Dotyczy to jedynie obszaru przyległego, położonego wokół samej elektrowni wiatrowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także aktualnym ukształtowaniem terenu i zabudową,		6b. 23R		6b. Nieuwzględniona		6b. Nieuwzględniona	*stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2)urządzeń innych niż wolnostojące.* Zgodnie z ustaleniami planu § 12 ust 6 pkt 4:

			na obszarze tym nie można lokalizować zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (co więcej taka zabudowa nawet obecnie nie znajduje się na tym obszarze) ze względu na usadowienie na działce o nr ew. 18/1 w m. Sokół turbiny wiatrowej, która stanowi własność Spółki. Obszar ten jest więc niewykorzystany na prowadzenie działalności pozarolniczej i w aktualnym brzmieniu projektu MPZP pozostanie on nadal niewykorzystany, a mógłby bez problemu zostać przeznaczony na umiejscowienie na nim elektrowni fotowoltaicznych. Inaczej mówiąc, nie istnieją przeciwwskazania, aby w tym terenie rozwijały się elektrownie fotowoltaiczne, tym bardziej, że obszar ten jest wyłączony z możliwości potencjalnej zabudowany i nie planuje się na nim ani zabudowy mieszkaniowej, ani zagrodowej. Dodatkowo żadne przepisy prawa nie							

			zakazują lokalizacji i budowy innych instalacji OZE przy elektrowniach wiatrowych, stąd istnieje zarówno prawna, jak i faktyczna przesłanka, aby dopuścić możliwość budowania farm fotowoltaicznych przy istniejącej już elektrowni wiatrowej. b. Wariant nr 2 – na terenach znaczonych na załączniku nr 3 oraz na załączniku nr 4 do niniejszego pisma. Teren ten obejmuje klasy gruntów IV oraz niższe. Tak jak wspomniano wcześniej – na obszarze tym nie można zlokalizować zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (co więcej taka zabudowa nawet obecnie nie znajduje się na tym obszarze) ze względu na strefę ochronną wokół elektrowni wiatrowej posadowionej na działce o nr ew. 18/1 w m. Sokół. Obszar ten nie może więc być wykorzystany na działalność pozarolniczą, a mógłby bez problemu zostać przeznaczony do umiejscowienia na							

			nim elektrowni fotowoltaicznych. Skoro gmina Sobolew planuje lokalizację farm fotowoltaicznych, na swoim obszarze, to nie ma przeciwskazań aby i ten zaznaczony przez Spółkę obszar uwzględnić w projekcie MPZP i dopuścić na nim możliwość wznoszenia elektrowni fotowoltaicznych. Warto jednak zaznaczyć ponownie, że zdecydowanie korzystniejszym i logicznym rozwiązaniem jest wariant nr 1, gdyż obszar przy samej elektrowni wiatrowej i tak jest wyłączony z zabudowy. Spółka powyższe uwagi dotyczące możliwości lokalizacji w farmy PV na wskazanych w punktach a i b terenach wniosła także do projektu Studium gminy Sobolew na podstawie pisma z dnia 18 maja 2022 r. Przyjęcie powyższych parametrów dla elektrowni wiatrowej nie sprawi, że nie będzie możliwym lokalizowanie							

			domów mieszkalnych w najbliższej odległości od elektrowni wiatrowych, gdyż planowana w MPZP odległość takiego typu zabudowy od elektrowni wiatrowej tj. 500 m, nie zmieni się i nadal będzie wynosić 500 m. W związku z powyższym, wnosimy o dokonanie powyższych zmian w MPZP. Powyższe zmiany sprawią, że ten akt planistyczny będzie zgodny z aktualnym zagospodarowaniem działki stanowiącej własność Investgrand i nie będzie on naruszać prawa własności i prawa Spółki do zabudowy tej nieruchomości.”							
2.	15.06.2022	Ziemiuk Olga - pełnomocnik INVESTGRAND Sp. z o. o. ul. Świętokrzyska 22 88-100 Inowrocław	„Działając w imieniu Investgrand Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu (dalej: Investgrand lub Spółka) w odpowiedzi na Państwa pytanie przesłane mailowo dnia 15 czerwca 2022 r., w załączeniu przesyłam mapę z projektu	1-7. Dz. ew. nr 18/1 z obrębu ewidencyjnego Sokół	1-7. 1EW					

			budowlanego z wnioskowanym przez Investgrand Sp. z o.o (właściciela działki o nr ew 18/1 w m. Sokół, gmina Sobolew i elektrowni wiatrowej zlokalizowanej na tej działce) sposobem oznaczenia obszaru elektrowni wiatrowej oraz obszaru pracy śmigła. Teren ten, podobnie jak inne rodzaje terenów przeznaczone np. na zabudowę mieszkaniową w przedmiotowym projekcie MPZP, nie powinien być "określony co do cm", co zostało przedstawione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania. Winien natomiast odzwierciedlać co najmniej stan faktyczny z uwzględnieniem możliwych modernizacji w przyszłości. Sposób zagospodarowania terenu oraz parametry elektrowni wiatrowej powinny być dla takiego obszaru powinny być napisane ogólnie, nie ograniczając możliwości							

			zabudowy tylko w de facto jednym wariancie. Zwracamy uwagę, że dla innych obszarów takie parametry zabudowy (jak np. powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy czy lokalizacji w konkretnym miejscu fundamentu) nie zostały ustalone na podstawie projektów budowlanych czy innych dokumentów urzędowych. Dlatego zwracamy się z wnioskiem o uelastycznienie proponowanych zapisów, które rażąco odbiegają od stanu faktycznego, nie uwzględniając przy tym wnioskowanych przez Spółkę założeń. W związku z powyższym, ponownie wnioskujemy, że dla terenu elektrowni wiatrowej ("EW") przyjąć następujące ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bez szczegółowego odniesienia się do zapisów projektu budowlanego, w oparciu, o który wybudowano blisko 10 lat temu elektrownię wiatrową. Prosimy,			1. Uwzględniona 2. Uwzględniona 3. Uwzględniona 4. Uwzględniona	5. Nieuwzględniona	1. Uwzględniona 2. Uwzględniona 3. Uwzględniona 4. Uwzględniona	5. Nieuwzględniona	5-7. Całkowita wysokość Istniejącej elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej na dz. ew. nr 18/1 w obrębie Sokół wynosi 170,08 m. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza maksymalną wysokość w tym

			aby przyjąć dla terenu elektrowni wiatrowej ("EW"): 1. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%; 2. Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%; 3. Minimalna intensywność zabudowy – 0,001; 4. Maksymalna intensywność zabudowy – 1,8; 5. Maksymalna całkowita wysokość zabudowy elektrowni wiatrowej – 240m przy zaznaczeniu, że jako maksymalną całkowitą wysokość zabudowy elektrowni wiatrowej należy rozumieć słup elektrowni wiatrowej (element wieży) wraz ze śmigłem w jego górnym położeniu ponad poziomem terenu; 6. Maksymalna wysokość wieży – do 160m; 7. Maksymalna długość śmigła – do 80m.				6. Nieuwzględniona 7. Nieuwzględniona		6. Nieuwzględniona 7. Nieuwzględniona	terenie do 170,1 m, brak jest możliwości zwiększenia ww. parametru w planie. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie elektrowni wiatrowych, odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane: elektrownie wiatrowe od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Zmiana parametru

				8. Dz. ew. nr 18/1, 18/2 z obrębu ewidencyjnego Sokół						maksymalnej wysokości zabudowy w terenie EW na 240 m zgodnie z wnioskiem spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz mieszanej w odległości równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, czyli ok. 2,4 km od elektrowni wiatrowej (zdecydowanie zwiększając już obecne obszary z tymi ograniczeniami).

			8. Podkreślenia wymaga, że obecny, wyłożony projekt MPZP nie uwzględnia faktu, że nad terenami sąsiadującymi z działką, na której wzniesiona została elektrownia wiatrowa (obszar R) odbywa się częściowa praca śmigła elektrowni wiatrowej. Inaczej mówiąc, obszar, nad którym pracują śmigła elektrowni wiatrowej nie ogranicza się wyłącznie do terenu oznaczonego w projekcie MPZP symbolem "EW" (a ten na planszy planu praktycznie ograniczony został do obrysu terenu wyłączonego z produkcji rolnej), ponieważ praca śmigła nawet obecnie odbywa się nad terenem rolniczym na działce o nr ew. 18/2, dla		8. 1EW, 23R	8. Uwzględniona		8. Uwzględniona		

			której Spółka posiada ustanowioną służebność. Potwierdza to także załączona mapa do niniejszego maila. Jednocześnie zwracamy uwagę, że obecnie technologia coraz bardziej rozwija się i przygotowany projekt budowlany w roku 2014 dotyczył w owym czasie najbardziej zaawansowanej technologicznie turbiny wiatrowej, jednakże postęp technologiczny wymusza uwzględnienie w tym aktach planistycznych parametrów, które są dostępne obecnie dostępnych na rynku, a nie były dostępne 10 lat temu. Przyjęcie proponowanych obszarów, nad którymi może odbywać się praca śmigła elektrowni wiatrowej, wraz z parametrami, o których piszemy powyżej sprawi, że zostanie zachowana odległość 500 m od zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej i nie odbędzie się to z uszczerbkiem dla Spółki oraz potencjalnych							

			modernizacji elektrowni wiatrowej w przyszłości. Inaczej mówiąc, uwzględnienie powyższych parametrów i sposobu oznaczenia terenu EW oraz pracy śmigła w projekcie planu, nie wpłynie negatywnie na możliwość zabudowy w odległości 500 m od elektrowni wiatrowej. Investgrand Sp. z o.o. dodatkowo podtrzymuje swoja uwagi i wnioski do MPZP oraz Studium zawarte we wcześniej przesłanych pismach. W związku z powyższym, prosimy o uwzględnienie powyższego załącznika w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”							
3.	12.07.2022	Ziemiuk Olga - pełnomocnik INVESTGRAND Sp. z o. o. ul. Świętokrzyska 22 88-100 Inowrocław	Działając w imieniu Investgrand Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu (dalej: Investgrand lub Spółka) - właściciela działki o nr ew. 18/1 w m. Sokół, gmina Sobolew i elektrowni wiatrowej							

			zlokalizowanej na tej działce) składamy następujące uwagi do projektu wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 1. Możliwość lokalizacji na terenie oznaczonym jako 23 R drogi dojazdowej na działce o nr ew. 718 i 18/2 w m. Sokół, Sobolew — zgodnie z obowiązującym brzmieniem teren oznaczony symbolem 23 R jest przeznaczony wyłącznie na działalność rolniczą bez możliwości zabudowy, podczas gdy na tym obszarze (tj. na działach o nr ew. 718 i 18/2 w m. Sokół) istnieją utwardzone drogi dojazdowe, które stanowią ciąg komunikacyjny do elektrowni wiatrowej oraz okolicznych pól uprawnych. W opinii Spółki brak jest podstaw by w przedmiotowym akcie planistycznym, w tym w załączniku graficznym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić	1. dz. ew. nr 718, 18/2 z obrębu ewidencyjnego Sokół 2. Dz. ew.nr 18/1 z obrębu ewidencyjnego Sokół oraz teren 23R (nie zostały w uwadze określone numery działek)	1. 23R 2. 1EW, 23R	2. Uwzględniona w części	1. Nieuwzględniona 2. Nieuwzględniona w części	2. Uwzględniona w części	1. Nieuwzględniona 2. Nieuwzględniona w części	1. Zgodnie z ustaleniami planu w § 11 ust. 3 pkt. 2: *3. Dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych, przy czym: (...) 2) na glebach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych wyłącznie w zakresie dróg służących obsłudze gruntów rolnych.* W związku z powyższym plan dopuszcza obsługę komunikacyjną poprzez tereny rolnicze, tym samym umożliwia dojazd do terenu 1EW. 2. Uwaga została uwzględniona wyłącznie w zakresie dz. nr 18/1 z obrębu Sokół. W zakresie pozostałych działek wchodzących w skład terenu 23R, uwaga nie została złożona przez właścicieli

			lokalizacji przedmiotowej drogi i sposobu dojazdu do terenów zlokalizowanych przy tych działkach. 2. Możliwość lokalizacji na terenach oznaczonych jako: a. 23R b. EW c. tereny, na których mogą być rozmieszczane urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną - magazynów energii oraz budynków technicznych wraz z konieczną infrastrukturą elektro-energetyczną, w tym stacjami trafo, drogami, placami manewrowymi, liniami kablowymi i światłowodami oraz budynkami technicznymi. Te elementy są niezbędne do funkcjonowania instalacji odnawialnych źródeł energii, jednak stanowiącymi osobne obiekty budowlane, stąd konieczne jest wymienienie ich w								nieruchomości, którzy mieli możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie jego wyłożenia i nie wnieśli do niego żadnych uwag, co oznacza, że zaakceptowali przeznaczenie swoich nieruchomości, jako tereny rolne. Ponadto wnoszący uwagę w wariancie I wnioskują o umożliwienie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych na gruntach rolnych klas chronionych, w związku, z czym mając na uwadze ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wskazane użytkowanie inne niż rolnicze. Ponadto plan wskazuje inne tereny, poza gruntami rolnymi klas chronionych, na terenie, których możliwe jest lokalizowanie elektrowni fotowoltaicznych o mocy pow. 500 kW. Co więcej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art.10 ust. 2a: Jeżeli na obszarze gminy *przewiduje się wyznaczenie*

			treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Investgrand Sp. z o.o. dodatkowo podtrzymuje swoje uwagi i wnioski do MPZP zawarte we wcześniej przesłanych dwóch wnioskach z czerwca 2022 r. W związku z powyższym, prosimy o uwzględnienie niniejszego wniosku w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.							*obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:* *1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;* *2)urządzeń innych niż wolnostojące.* Zgodnie z ustaleniami planu § 12 ust 6 pkt 4:

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/331/2022

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 15 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Sobolewie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;

2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;

3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;

4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy w Sobolewie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Gminy w Sobolewie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/331/2022

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 15 lipca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej.