

**UCHWAŁA NR XII/100/2015  
RADY MIEJSKIEJ W MIROŚLAWCU**

z dnia 28 października 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mirosławiec w obrębach  
geodezyjnych Hanki, Jadwizyn i Setnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) oraz zgodnie z uchwałą Nr XLV/379/2014 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 5 listopada 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mirosławiec w obrębach geodezyjnych Hanki, Jadwizyn i Setnica, Rada Miejska w Mirosławcu postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mirosławiec w obrębach geodezyjnych Hanki, Jadwizyn i Setnica, zwany dalej planem, o następującej treści:

**Rozdział 1.  
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mirosławiec, przyjętego jako tekst jednolity uchwałą Nr VIII/58/2015 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 28 maja 2015 r.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, podzielony na arkusze nr 1-4;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mirosławiec
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mirosławcu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mirosławcu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

- 1) ciągach komunikacyjnych – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów, rowerów lub ruchu pieszych, w tym pełniących funkcję m.in. dojazdu lub dojścia do terenów upraw rolnych o szerokości równej lub mniejszej niż 8,0 m, przy czym warunek ten nie dotyczy części tych dróg na łukach i skrzyżowaniach;
- 2) elektrowni wiatrowej lub siłowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą urządzenia prądotwórcze, przetwarzające energię wiatru na energię elektryczną;
- 3) Głównym Punkcie Odbioru GPO – należy przez to rozumieć stację abonencką, do której kablami SN doprowadzana jest energia elektryczna wytwarzana przez poszczególne elektrownie wiatrowe i z której, kablami WN lub SN, energia elektryczna przekazywana jest do państwowego systemu energetycznego;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociagową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów zaliczanych do kubatury budynków lub obiektów

budowlanych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego; w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych linia ta wyznacza linię zabudowy dla obrysu podstawy wieży konstrukcji nośnej i fundamentu, nie dotyczy elementu śmigła elektrowni wiatrowej;

- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków i obiektów na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) strefie ochronnej wokół elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w niniejszej uchwale, gdzie natężenie hałasu może przekraczać 45 dB w porze nocnej i 55 dB w porze dziennej;
- 9) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Ustalenia planu obejmują, następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem **MR** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 3) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 4) teren stacji elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**;
- 5) tereny wód płynących i rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 6) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 7) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwanie się mas ziemnych;
- 2) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów obsługujących siećową infrastrukturę techniczną oraz ciągów komunikacyjnych, a także wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma architektoniczna zabudowy zagrodowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detałem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy oraz fundamentu elektrowni wiatrowej w części działki, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

- 3) możliwość wychodzenia strefy zasięgu śmigła elektrowni wiatrowej poza granice terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem EW, lecz nie więcej niż 70 m;
- 4) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny winny być o ujednoliconej kolorystyce, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy, bez refleksów świetlnych;
- 5) zakaz umieszczenia na konstrukcjach siłowni wiatrowych reklam, napisów, znaków i innych urządzeń reklamowych, informacyjnych i technicznych, z wyjątkiem symbolu producenta, inwestora lub właściciela.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 5. 1. Na części terenu w granicach planu, ustanawia się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, określonych na rysunku planu, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustaleniami niniejszego planu.

2. Na terenie stref obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie tych prac, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego**

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - c) inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
  - a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami okresowo występujących rowów i oczek wodnych,
  - b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;
- 3) zachowanie, odtworzenie lub odbudowę cieków i zbiorników wodnych;
- 4) zakaz zmiany konfiguracji terenu – zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych należy przywrócić do stanu pierwotnego;
- 5) zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych, związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały, pod warunkiem nasadzeń kompensacyjnych w proporcji 1:1;
- 6) możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w odległości nie mniejszej niż 200,0 m od budowli stanowiących konstrukcje nośne siłowni wiatrowych;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 8) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 4 niniejszego planu
- 9) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6 niniejszego planu;
- 10) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:
  - a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie wiatrowe i obsługujące je place montażowe,
  - b) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem – wyznaczone tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 125 o nazwie Zbiornik międzymorenowy Wałcz – Piła. Obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących wytworzyć zanieczyszczenia, które mogą przeniknąć do gruntu i obniżyć jakość wód znajdujących się w zbiorniku.

5. Ustala się ochronę obszarów surowcowych – udokumentowanych złóż torfu i gytii, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **Rozdział 5.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

#### **w tym zakaz zabudowy**

§ 7. 1. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę ochronną wokół elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, , w której zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów chronionych akustycznie, w tym przeznaczonych lub zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- 2) zalesiania, z pozostawieniem terenów jako uprawy polowe.

2. Ustala się ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ograniczenia powyższe polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.

4. Wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się pasy eksploatacyjne o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu.

5. W obszarze, o którym mowa w ust. 4 obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) szerokość pasa wycinki drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

6. Ustala się pasy eksploatacyjne dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej, granicznie nie wyznaczone na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 8. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, obowiązuje przeniesienie istniejących sieci, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od innych elementów budynków, budowli, uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

- 4) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń dla terenów funkcjonalnych;
- 5) dopuszcza się realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń dla terenów funkcjonalnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na warunkach i zasadach określonych przepisami odrębnymi.

#### 2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia;
- 2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
- 3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m;
- 4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach o powierzchni od 10 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;
- 5) sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych projektować jako podziemne lub napowietrzne;
- 6) projektowane elektrownie wiatrowe połączyć kablowymi lub napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi WN/SN z projektowaną stacją elektroenergetyczną WN/SN Główny Punkt Odbioru dalej zwanego GPO, zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE;
- 7) możliwość połączenia liniami kablowymi lub napowietrznymi WN/SN projektowanych elektrowni wiatrowych ze stacją elektroenergetyczną, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 8) możliwość realizacji kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN, wyprowadzających moc ze stacji GPO;
- 9) możliwość ułożenia sieci elektroenergetycznych oraz kabli sterowania i automatyki w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz na terenach rolnych oznaczonych symbolami 1-R1 – 1-R20 oraz 2-R1 – 2-R15;
- 10) zachowanie odległości lokalizacji siłowni wiatrowej od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie, nie mniejszej niż:
  - a) 10,0 m od osi linii nn 0,4 kV do średnicy koła wiatrowego,
  - b) 12,5 m od osi linii SN 15 kV (20 kV) do średnicy koła wiatrowego;
- 11) w odległościach mniejszych niż określone w pkt 10, przy dowolnym stanie pracy elektrowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej element – w szczególności śmigło siłowni.

#### 3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) przyłączenie obiektów budowlanych do istniejącej sieci wodociągowej, w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia ich do istniejącej sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.

#### 4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych;

- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających drogi oraz na wydzielonych działkach o powierzchni od 10 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> na terenach 1-R1 – 1-R20 oraz 2-R1 – 2-R15, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.

5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: przy projektowaniu sposobów odwodnienia poszczególnych terenów funkcjonalnych należy ograniczać ilość bezpośrednich odpływów, m.in. poprzez umożliwienie wsiąkania do gruntów części albo całości wód opadowych lub zagospodarowania ich do celów gospodarczych.

6. Ustala się ogólne zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość gromadzenia odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizacji miejsc na potrzeby gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, stanowiących integralną część budynku lub budowli.

7. W zakresie urządzeń melioracji nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) zachowanie urządzeń melioracji podstawowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz zachowanie 6-metrowego pasa technologicznego wzdłuż tych urządzeń na potrzeby wykonania mechanicznej konserwacji cieku.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnego systemu grzewczego z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych alternatywnych źródeł energii o mocy do 100 kW przypadającej na jedną działkę;
- 3) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.

9. Zaopatrzenie w gaz – możliwość realizacji w liniach rozgraniczających dróg gazociągu średniego ciśnienia z reduktorami na przyłączach.

10. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
- 2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci;
- 3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci abonenckich jako sieci kablowe w kanalizacji teletechnicznej lub sieć radiową;
- 4) możliwość lokalizacji masztów i wież teletransmisyjnych na terenach oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami 1-R1 – 1-R20 oraz 2-R1 – 2-R15.

11. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej, nie związanej z elektrowniami wiatrowymi.

12. Nakaz montażu przeszkodowego oznakowania oraz dokonanie właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m npt. – służbom lotnictwa cywilnego.

## **Rozdział 7. Komunikacja**

§ 9. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejącej na obszarze planu drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD** oraz dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** i ciągów komunikacyjnych;
- 2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 18 i § 19 niniejszej uchwały;
- 4) możliwość przebudowy i modernizacji istniejących zjazdów z dróg publicznych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów elektroenergetyki wiatrowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW**;
- 5) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;
- 6) możliwość wydzielenia pod ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW** i **R**;
- 7) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym lokalizacja ww. infrastruktury w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów **MR** – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - b) dla terenów **EW** i **EE** – 1 miejsca postojowego w ramach wyznaczonego placu manewrowego lub drogi wewnętrznej,
  - c) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 10. 1.** Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

2. Na wszystkich terenach **MR** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garażu wolnostojącego, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego;
- 2) budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą;
- 3) budynków gospodarczych;
- 4) wiat i altan ogrodowych.

3. Na terenie **MR1** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy działki do 30 %,
  - b) intensywność zabudowy działki od 0,0 do 0,3,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 50 %
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) szerokość elewacji frontowej:
    - budynku mieszkalnego do 18,0 m,

- budynku niemieszkalnego do 30,0 m,
- b) wysokość budynków:
  - mieszkalnych do 9,0 m npt. do głównej kalenicy dachu, dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
  - niemieszkalnym do 6,0 m npt. do najwyższego punktu dachu, jedna kondygnacja nadziemna,
- c) wysokość budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą do 25,0 m npt.,
- d) wysokość wiat i altan do 2,5 m npt. do okapu,
- e) dachy budynków:
  - mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - niemieszkalnych – jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
- f) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do frontu działki;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>.
- 4. Na terenie **MR2** i **MR3** ustala się:
  - 1) lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy działki do 40 %,
    - b) intensywność zabudowy działki od 0,0 do 0,4,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 50 %
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) szerokość elewacji frontowej:
      - budynku mieszkalnego do 18,0 m,
      - budynku niemieszkalnego do 30,0 m,
    - b) wysokość budynków:
      - mieszkalnych do 9,0 m npt. do głównej kalenicy dachu, dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
      - niemieszkalnym do 6,0 m npt. do najwyższego punktu dachu, jedna kondygnacja nadziemna,
    - c) wysokość budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą do 25,0 m npt.,
    - d) wysokość wiat i altan do 2,5 m npt. do okapu,
    - e) dachy budynków:
      - mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
      - niemieszkalnych – jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
    - f) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do frontu działki;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>.

§ 11. 1. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-R1** – **1-R20**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze z zakazem zabudowy;

- 2) dopuszcza się uprawy sadownicze;
  - 3) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, zbiornikami i ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
  - 4) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;
  - 5) możliwość lokalizacji:
    - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 130,0 m npt.,
    - b) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
  - 6) dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych o promieniu do 70 m, zlokalizowanych na terenach **EW1 - EW6**;
  - 7) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do terenów upraw rolnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 pkt 6 niniejszej uchwały;
  - 8) dopuszcza się budowę tymczasowych placów manewrowych służących realizacji i obsłudze elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolem **EW**;
  - 9) możliwość podziału na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
  - 10) zgodnie z rysunkiem planu na terenie funkcjonalnym występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.
2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 1-R7, 1-R8, 1-R9, 1-R10, 1-R11, 1-R16 i 1-R18 występują udokumentowane złoża torfu i gytii – zasady ochrony złóż zgodnie z § 6 ust. 5 niniejszego planu.

**§ 12. 1.** Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-R1 – 2-R15** ustala się:

- 1) tereny rolnicze z prawem do zabudowy;
- 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, zbiornikami i ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 3) utrzymuje się istniejące drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako ciągi komunikacyjne służące obsłudze wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną;
- 4) możliwość lokalizacji:
  - a) budynków, budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą,
  - b) wiat gospodarczych,
  - c) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych,
  - d) niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) dopuszcza się uprawy sadownicze;
- 7) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki:
  - a) powierzchnia zabudowy do 2000 m<sup>2</sup>, jednak nie więcej niż 20 % działki,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki 80 %;
- 8) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 15,0 m npt. do najwyższego punktu dachu,
  - b) wysokość budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą do 25,0 m npt.,

- c) wysokość wiat – do 12,0 m npt. do najwyższego punktu dachu,
  - d) masztów pomiarowych do 130,0 m npt.,
  - e) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do terenów upraw rolnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 pkt 6 niniejszej uchwały;
- 11) możliwość podziału na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
- 12) zgodnie z rysunkiem planu na terenie funkcjonalnym występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, w obrębie których obowiązują ustalenia § 5 niniejszego planu.
2. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 2-R7, 2-R11, 2-R12 i 2-R15 występują udokumentowane złoża torfu i gytii – zasady ochrony złóż zgodnie z § 6 ust. 5 niniejszego planu.

**§ 13.** Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW1 – EW6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) lokalizację jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdym z terenów funkcjonalnych, oznaczonych symbolem EW oraz kolejną cyfrą, o następujących parametrach:
  - a) wymiar pionowy wieży, słupa lub masztu stanowiącego konstrukcję nośną siłowni wiatrowej, mierzony od poziomu terenu do 137,0 m npt., przy czym wraz z wirnikiem w jego skrajnej pozycji pionowej nie wyżej niż 200,0 m npt.,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy fundamentem wraz z placem serwisowym dla jednej wieży elektrowni wiatrowej do 3000 m<sup>2</sup>, jednak nie więcej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej 20 %,
  - d) maksymalna moc pojedynczej elektrowni wiatrowej do 3,5 MW;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych o wysokości do 130,0 m npt.,
  - b) kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym kabli sterowania i automatyki,
  - c) kontenerowych obiektów towarzyszących o następujących parametrach:
    - wysokość do 5,0 m npt.,
    - dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°,
    - powierzchnia do 30 m<sup>2</sup>,
  - d) urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: transformatory, rozdzielnie i inne elementy oraz obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej o wysokości do 2,0 m npt. i szerokości do 2,5 m,
  - e) ciągów komunikacyjnych służących obsłudze wież elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także gruntów rolnych i leśnych,
  - f) utwardzonych placów manewrowych i montażowo-dźwigowych, w tym placów tymczasowych, służących realizacji i obsłudze elektrowni wiatrowych;
- 4) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem budynków na potrzeby obiektów i instalacji wymienionych w pkt. 3;
- 5) wyznacza się linię zabudowy według rysunku planu;
- 6) dopuszczenie pozostawienia pozostałego terenu nie wykorzystanego zgodnie z funkcją w użytkowaniu rolniczym;

- 7) nakaz wyposażenia budowli w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 250 m<sup>2</sup>, przy czym warunek ten nie dotyczy ciągów komunikacyjnych.

§ 14. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren stacji elektroenergetycznej 110kV/SN lub SN;
- 2) realizację GPO, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 80 %,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej 20 %,
- 5) następujące parametry dla obiektu kubaturowego:
  - a) dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 25° lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 35°,
  - b) szerokość elewacji frontowej do 25,0 m,
  - c) wysokość budynku do 15,0 m npt., licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu dachu, nie licząc kominów, anten, itp., wysokość ta nie dotyczy masztów i słupów elektroenergetycznych, gdzie ustala się maksymalną wysokość tych obiektów na poziomie 30,0 m npt.;
- 6) możliwość realizacji ogrodzeń pełnych i ażurowych;
- 7) możliwość lokalizacji masztów pomiarowych do badania prędkości i kierunku wiatru o wysokości do 130,0 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu masztu wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami.

§ 15. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS1 – WS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód płynących i rowów melioracyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i wód deszczowych;
- 3) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem budowli służących:
  - a) poprawie retencji wód,
  - b) regulacji stosunków wodnych,
  - c) zachowaniu istniejącego i przywróceniu właściwego przebiegu cieków wodnych i ich przepływów,
  - d) ochronie przyrody i środowiska,
  - e) realizacji linii uzbrojenia technicznego z zachowaniem ustaleń przypisanych w lit. c) w niniejszym punkcie,
  - f) realizacji przejazdów.

§ 16. 1. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, oznaczonych symbolem **ZL1 – ZL17** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i gruntów leśnych;
- 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planami urządzania lasów;
- 4) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz grodzenia terenu z wyłączeniem prac związanych z prowadzoną gospodarką leśną.

2. Na terenie ZL5, ZL6, ZL7 i ZL8 występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z § 5 niniejszego planu.

3. Zgodnie z rysunkiem planu, na terenie ZL5, ZL7, ZL8 i ZL15 występują udokumentowane złoża torfu i gytyi – zasady ochrony złóż zgodnie z § 6 ust. 5 niniejszego planu.

§ 17. Na terenie funkcjonalnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
- 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 5) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia;
- 6) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych.

§ 18. 1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1 – KDW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna szerokość pasa jezdni 4,5 m;
- 4) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej, w tym towarzyszącej elektrowniom wiatrowym;
- 5) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasów rowerowych.

2. Na terenach KDW1 dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych o promieniu do 70 m.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 19. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

2. Przeznacza się na cele nierolnicze ok. 14,76 ha gruntów ornych, z czego:

- 1) 7,06 ha gruntów ornych klasy IVa;
- 2) 7,24 ha gruntów ornych klasy IVb;
- 3) 0,46 ha gruntów ornych klasy V;

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej



Piotr Czech