



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 września 2014 r.

Poz. 8462

UCHWAŁA NR 304/XXXV/14 RADY GMINY BULKOWO

z dnia 3 czerwca 2014 r.

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

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

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo. W studium obszary objęte planem określone jako:

- obszary, na których rozmieszczone będą elektrownie wiatrowe wraz z orientacyjną strefą ochronną;
- tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji usługowej i produkcyjno-składowej; oraz uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w obrębie geodezyjnym Rogowo.

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

3. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

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

2. Plan nie określa:

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

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu,
- 4) klasy techniczne dróg.

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

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

- 10) **uciażliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;
- 11) **maksymalnej wysokości budowli** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

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

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

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje:

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

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

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

1. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć ustalonych w niniejszym planie czyli:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych na terenach Ew;
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obsługi rolnictwa oraz eksploatacji kopalni na terenach R, R2;
 - c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z elektrownią wiatrową na terenach R1;

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

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

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

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDD**.

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

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

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

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

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

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej;

- 1) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;

- 1) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- 2) dopuszcza się lokalne systemy utylizacji ścieków na terenach PU.

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

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną elektrowni wiatrowych z sieci elektroenergetycznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej dla elektrowni wiatrowej według bilansu zapotrzebowania mocy zgodnie z warunkami określonymi przez zakład energetyczny;
- 2) przyłącza energetyczne wykonać jako kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w granicach terenu **Ew**;
- 3) stacje transformatorowe lokalizować na terenach **Ew** lub **R1**; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu;
- 4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zachować odpowiednie odległości elektrowni wiatrowych (w szczególności końca łopaty wirnika) od przewodów elektroenergetycznych napowietrznych odpowiednio do wielkości napięć i zgodnie z szerokościami pasów technicznych:
 - dla linii nN pas techniczny 20m (linia jednotorowa), 25m (linia dwutorowa),
 - dla linii SN pas techniczny 25m (linia jednotorowa), 30m (linia dwutorowa),
 - dla linii wyższych napięć powyżej 45kV – odległość końca łopaty wirnika powinna być powyżej wielkości średnicy okręgu zataczanego przez łopaty (w przypadku linii wyposażonej w tłumiki drgań) i powyżej 3 średnic w przypadku linii nie wyposażonej w tłumiki drgań,
 - dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami szczególnymi.

- 6) dopuszcza się budowę linii kablowej lub napowietrznej wysokiego lub średniego napięcia łączącej elektrownie z systemem energetycznym;
- 7) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy, potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania oraz odbioru energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy zagrodowej i innej z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

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

9. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

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

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

- 1) gospodarka odpadami technologicznymi wg zasad ochrony środowiska.

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

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

12. Obsługa komunikacyjna terenów.

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

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

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

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

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia w liniach rozgraniczających do 0,5ha, w tym 0,3860 ha gruntów klasy III bonitacyjnej dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni wydzielonego terenu;

- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni wydzielonego terenu;
- 7) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do istniejącego lub realizowanego przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i budowli rolniczych związanych z zabudową zagrodową;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Bulkowo na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 4) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 100m od terenów oznaczonych symbolem R2;
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) zakaz lokalizacji nowych zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
- 7) zakaz zalesiania terenu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 10) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych;

- 11) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej związanej z obsługą rolnictwa i eksploatacją kopalni do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni siedliska;
- 13) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni siedliska;
- 14) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 15) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
- 16) dopuszcza się eksploatację kopalni z zachowaniem następujących zasad:
 - sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
 - nie powinny występować zagrożenia osuwiskowe i wodne,
 - ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
- 17) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 18) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10 m;
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 25 - 45⁰;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i innych do 14 m;
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 15 - 40⁰.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) ograniczenie lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych do terenów oznaczonych R2;
- 3) zakaz wszelkiej zabudowy na terenach R1, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i elementów układu komunikacyjnego związanych z obsługą terenu oznaczonego Ew;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni siedliska;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni siedliska;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;

- 7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
- 8) zakaz lokalizacji zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
- 9) zakaz zalesiania terenu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 12) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) dopuszcza się eksploatację kopalni z zachowaniem zasad wg § 11 ust. 2 pkt 16), w procesie rekultywacji obowiązuje zakaz obudowy biologicznej brzegów zbiornika;
- 14) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
- 15) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 16) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 2) funkcję uzupełniającą – eksploatacja kopalni, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m².

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się:

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu, zakaz wszelkiej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, rowów, zbiorników wodnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 6) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 7) zakaz lokalizacji zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych, zakaz zalesiania terenu.

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

- 1) funkcję podstawową - tereny leśne zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy:
Waldemar Kajka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 304/XXXV/14
Rady Gminy Bulkowo
z dnia 3 czerwca 2014 r.

**Wykaz uwag WNIESIONYCH do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bulkowo
dla obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowości Rogowo**

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

Załączniki: brak

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

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

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. Wykup gruntu w celu poszerzenia dróg gminnych do wymaganych parametrów - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 17 800 zł. Wykup następować będzie sukcesywnie w okresie 10 lat.

2. Budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących dróg - obciążenie gminy z tytułu utwardzenia dróg nastąpi w latach późniejszych – w perspektywie 10 lat nie wyliczano wydatków na ten cel.

3. Nie przewiduje się rozbudowy sieci wodociągowej.

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