



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48) 608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 696 494 677

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Ciechocin, Ogorzeliny, Ostrowite, Silno oraz Sławęcín, w
gminie Chojnice.

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/*

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr inż. Maja Berezowska – planowanie przestrzenne

mgr Agnieszka Słotyńska – prognoza oddziaływania na środowisko

lipiec 2026 r.

Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Ciechocin, Ogorzeliny, Ostrowite, Silno oraz Sławęcín, w gminie
Chojnice.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. *Dz. U. z 2026 r. poz. 538*), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), Rada Gminy w Chojnicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr VII/120/2025 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Ciechocin, Ogorzeliny, Ostrowite, Silno oraz Sławęcín, w gminie Chojnice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice*”, przyjęte uchwałą Rady Gminy w Chojnicach Nr XXV/417/2017 z dnia 09 września 2017 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Ciechocin, Ogorzeliny, Ostrowite, Silno oraz Sławęcín, w gminie Chojnice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Ciechocin, Ogorzeliny, Ostrowite, Silno oraz Sławęcín, w gminie Chojnice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3016 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1, 2, 3 i 4 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca fragment obrębu Ogorzeliny, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca fragmenty obrębów Ogorzeliny i Sławęcín, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca fragment obrębu Sławęcín, stanowiąca załącznik nr 3;
- 4) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmująca fragmenty obrębów

- Ciechocin, Ostrowite, Silno i Sławęcín, stanowiącą załącznik nr 4;
- 5) 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, stanowiącą załącznik nr 5;
 - 6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą załącznik nr 6.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od **1** do **11**;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale **12, 13, 14, 15**.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu, do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;

- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 7) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, termomodernizacji budynków oraz elementów technicznych elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.Dopuszcza się odsunięcie budynku od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne. Dla usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne.
- 10) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości co najmniej 2 m, obsadzony zwartą, wielopiętrową zielenią, składającą się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, w której udział gatunków zimozielonych wynosi co najmniej 50%, oddzielający optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg; dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej w celu lokalizacji zjazdów, dróg wewnętrznych i placów

manewrowych niezbędnych do obsługi oraz utrzymania elektrowni fotowoltaicznych i wiatrowych;

- 14) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejąskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;
- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) strefa biologicznie czynna;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) pas zieleni izolacyjnej;
- 11) aleja drzew do zachowania;
- 12) zabytek, ujęty w ewidencji zabytków;
- 13) park w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ujęty w ewidencji zabytków;
- 14) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 15) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych;
- 16) ogrodzenie, ujęte w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **247** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) na załączniku nr 1:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KR**,
 - b) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KKK**,
 - c) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.6** oraz symbolem literowym **RN**,
 - d) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **RZM**,

- e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **WS**;
- 2) na załączniku nr 2:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDZ**,
 - c) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowym **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.13** oraz symbolem literowym **KR**,
 - e) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **RN**,
 - f) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.8** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - g) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZP**,
 - h) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **L**,
 - i) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 3) na załączniku nr 3:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **PEF-RN**,
 - c) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **KDZ**,
 - d) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **KDL**,
 - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **KR**,
 - f) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **RN**,
 - g) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - h) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 4) na załączniku nr 4:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.7** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **4.1** i **4.2** oraz symbolem literowym **MWW**,
 - c) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **U-P**,
 - d) tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.5** oraz symbolem literowym **PE-RN**,

- e) tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.5** oraz symbolem literowym **PEW-RN**,
- f) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.15** oraz symbolem literowym **PEF-RN**,
- g) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **KDZ**,
- h) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **4.1** i **4.2** oraz symbolem literowym **KDL**,
- i) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.6** oraz symbolem literowym **KDD**,
- j) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.26** oraz symbolem literowym **KR**,
- k) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **KP**,
- l) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym od **4.1** do **4.3** oraz symbolem literowym **KKK**,
- m) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.48** oraz symbolem literowym **RN**,
- n) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.5** oraz symbolem literowym **RZM**,
- o) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.5** oraz symbolem literowym **RZP**,
- p) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.13** oraz symbolem literowym **WS**,
- q) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.14** oraz symbolem literowym **L**,
- r) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.23** oraz symbolem literowym **ZN**,
- s) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **ZP**,
- t) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **ZD**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW**, **MWW** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW** i **RZM** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **4.5RZP**, **2.2RZM**, **3.2RZM**, **3.3RZM**, **4.7MNW**, **4.6MNW**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach, od stron eksponowanych oraz widocznych z ciągów komunikacyjnych.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW** dopuszcza się lokalizację blaszanych budynków gospodarczo-garażowych wyłącznie na zapleczu działki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolami **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 4) teren oznaczony symbolem **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, z dopuszczeniem ich przebudowy, w tym również w formie kanału;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 6) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z częścią graficzną planu, w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne;
 - 7) zachowania i ochrony drzew do zachowania i alei drzew do zachowania, oznaczonych w części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
 - 8) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 9) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z zapleczem technicznym oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 300 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
 - 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
3. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami oraz urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszarów objętych planem, na terenach **4.5RZP** i **4.6MNW** zlokalizowane są zabytki, ujęty w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. budynek mieszkalny, budynek stajni (obora) oraz obora i budynek gospodarczy, wchodzące w skład zespołu folwarcznego, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenicy, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku z zachowaną elewacją z cegły, elewacji posiadającej gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 6) dopuszczenie rozbiórki zabytku wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 7) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym;
- 8) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **4.6MNW**, **4.1ZD**, **4.1ZP**, zlokalizowany jest park w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony historycznego układu założenia parkowego i jego rozplanowania, w tym granic założenia, układu alejek, kompozycji zieleni i jej składu gatunkowego oraz innych zachowanych elementów;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **4.6MNW**, zlokalizowane jest ogrodzenie w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ujęte w ewidencji zabytków. Ustala się nakaz zachowania istniejącego ogrodzenia i stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 13.

W granicach obszarów objętych planem, na terenach **2.2RZM**, **3.2RZM**, **3.3RZM**, **4.7MNW**, zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tworzące klimat wsi w zakresie lokalizacji i formy oraz użytych materiałów, oznaczone w części graficznej planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu,
- 2) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg dojazdowych do siedliska, zgodnie z liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie adaptacji poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym;

- 5) zakaz sytuowania urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków o wartościach historyczno-kulturowych.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **1.1KKK, 1.2RN, 1.3RN, 4.4PE-RN, 4.9PEF-RN, 4.14PEF-RN, 4.2KDL, 4.20KR, 4.1RN, 4.4RN, 4.5RN, 4.27RN, 4.28RN, 4.31RN, 4.32RN, 4.33RN, 4.40RN, 4.10L**, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, realizacji infrastruktury technicznej, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach terenów **2.2RZM, 3.2RZM, 3.3RZM, 4.7MNW** dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej. Budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy sytuować równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego, z zachowaniem układu tworzącego czworokątny dziedziniec wewnętrzny. W przypadku braku możliwości lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki.
5. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
6. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub geometrię głównych połaci, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
7. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
8. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PE-RN, PEW-RN, 4.12KR, 4.13RN**;
- 2) w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PE-RN i PEW-RN**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- 3) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 5) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 10 sztuk.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 „Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny” dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 17.

Przez obszar objęty planem przebiegają linie kolejowe nr 208 i 281 o znaczeniu państwowym, stanowiące tereny zamknięte. Wokół terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych symbolami **1.1KKK, 4.1KKK, 4.2KKK i 4.3KKK**, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów, oznaczona w części graficznej planu, w granicach której należy zachować nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są 2 pomniki przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*) oraz buk pospolity (*Fagus sylvatica*), oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są użytki ekologiczne, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) na terenach **MNW**: 1500 m²,

- b) na terenach **MWW**: w liniach rozgraniczających terenów,
 - c) na terenie **4.1U-P**: 2000 m²,
 - d) na terenach **PE-RN**, **PEW-RN** i **PEF-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21.

- 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, od której wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m od osi), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej wysokiego napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi).

§ 22.

- 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN, od których wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie publiczne drogi: drogi powiatowe nr 2638G, 2645G, 2646G, 2647G oraz drogi gminne nr 239011G, 239014G, 239015G i 239023G.
4. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych oraz zjazdów do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z odnawialnymi źródłami energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Dopuszcza się lokalizację dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - e) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych do eksploatacji obiektu budowlanego;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem **ZN**;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

- 3) zapewnienie wody dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych sieci oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych;
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 25.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci oraz rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej

zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1 obejmujących fragment obrębu Ogorzeliny

§ 26.

1. Dla terenu **1.1KR** (o powierzchni ok. 0,46 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 27.

1. Dla terenu **1.1KKK** (o powierzchni ok. 4,49 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach terenu zamkniętego, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.
3. W granicach terenu **1.1KKK**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 28.

1. Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 30,01 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 93,14 ha), **1.3RN** (o powierzchni ok. 19,55 ha), **1.4RN** (o powierzchni ok. 39,28 ha), **1.5RN** (o powierzchni ok.

14,21 ha), **1.6RN** (o powierzchni ok. 19,63 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. W granicach terenów **1.2RN**, **1.3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
 4. Tereny **1.2RN**, **1.3RN**, **1.4RN**, **1.5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 5. Przez teren **1.2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29.

1. Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **1.2RZM** (o powierzchni ok. 1,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach zasad zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - d) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10m,

- pozostałej zabudowy: 12m;
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
 3. Teren **1.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 30.

1. Dla terenów **1.1WS** (o powierzchni ok. 1,98 ha), **1.2WS** (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2 obejmującego fragmenty obrębów Ogorzeliń i Sławęcina

§ 31.

1. Dla terenów **2.1MNW** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **2.2MNW** (o powierzchni ok. 0,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,5 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 10 m.
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
 - materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliń”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32.

1. Dla terenu **2.1KDZ** (o powierzchni ok. 3,88 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33.

1. Dla terenów **2.1KDD** (o powierzchni ok. 3,35 ha), **2.2KDD** (o powierzchni ok. 1,51 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren **2.1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
4. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 34.

1. Dla terenów **2.1KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **2.2KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **2.3KR** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2.4KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **2.5KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **2.6KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **2.7KR** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **2.8KR** (o powierzchni ok. 1,12 ha), **2.9KR** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **2.10KR** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2.11KR** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **2.12KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **2.13KR** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez tereny **2.8KR**, **2.9KR**, **2.11KR** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 35.

1. Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 239,43 ha), **2.2RN** (o powierzchni ok. 226,33 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 99,28 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 57,51 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 42,17 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 19,82 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. W granicach terenu **2.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez tereny **2.1RN**, **2.2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
5. Przez tereny **2.1RN**, **2.2RN**, **2.3RN**, **2.4RN**, **2.5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36.

1. Dla terenów **2.1RZM** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **2.3RZM** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2.4RZM** (o powierzchni ok. 1,54 ha), **2.5RZM** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **2.6RZM** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **2.7RZM** (o powierzchni ok. 0,88 ha), **2.8RZM** (o powierzchni ok. 0,69 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej;

- 2) w ramach zasad zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - d) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - pozostałej zabudowy: 12 m;
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. W granicach terenów **2.1RZM**, **2.3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 37.

1. Dla terenu **2.2RZM** (o powierzchni ok. 0,32 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

- 2) w ramach zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - d) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - pozostałej zabudowy: 12 m;
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni,
 - dla obiektów usługowych od 18 – 30 stopni;
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 7.
3. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 38.

1. Dla terenu **2.1RZP** (o powierzchni ok. 2,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) zasady zagospodarowania:

- a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 15 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 39.

1. Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 1,18 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 1,72 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 2,38 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenów: teren lasu;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budowli: 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

3. Przez teren **2.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40.

1. Dla terenu **2.1ZN** (o powierzchni ok. 1,62 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
 - 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 3 obejmującego fragment obrębu Sławęcín

§ 41.

1. Dla terenu **3.1MNW** (o powierzchni ok. 0,63 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,5 m,
- dla pozostałej zabudowy: 10 m.
- i) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
- materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
- 2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 42.

1. Dla terenu **3.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 4,50 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 5 m,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h: 10 m,

- j) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji elektrowni słonecznej.
 3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 43.

1. Dla terenu **3.1KDZ** (o powierzchni ok. 2,83 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających teren: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 7.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 28.

1. Dla terenu **3.1KDL** (o powierzchni ok. 2,25 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających teren: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 44.

1. Dla terenów **3.1KR** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **3.2KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **3.3KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren **3.1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 45.

1. Dla terenów **3.1RN** (o powierzchni ok. 64,83 ha), **3.2RN** (o powierzchni ok. 90,35 ha), **3.3RN** (o powierzchni ok. 0,41 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez tereny **3.1RN**, **3.2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 46.

1. Dla terenu **3.1RZM** (o powierzchni ok. 0,47 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) w ramach zasady zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,

- d) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - pozostałej zabudowy: 12m;
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
- 2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 47.

- 1. Dla terenów **3.2RZM** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **3.3RZM** (o powierzchni ok. 2,83 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) w ramach zasady zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - d) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze,
 - m) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - pozostałej zabudowy: 12 m;
 - o) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni,
 - dla obiektów usługowych o znacznych kubaturach od 18 – 30 stopni;
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - p) materiał i kolorystyka elewacji: zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym.
2. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 7.
 3. W granicach terenów zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 5. W granicach terenu **3.3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 48.

1. Dla terenu **3.1RZP** (o powierzchni ok. 0,51 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,

- b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 15 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.
- 2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 4 obejmującego fragmenty obrębów Ciechocin, Ostrowite, Silno i Sławęcin

§ 49.

- 1. Dla terenów **4.1MNW** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **4.2MNW** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **4.3MNW** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **4.4MNW** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **4.5MNW** (o powierzchni ok. 0,10 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

- dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,5 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 10 m.
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
 - materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Tereny **4.1MNW**, **4.2MNW**, **4.3MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 50.

1. Dla terenu **4.6MNW** (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - k) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - l) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
 - m) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - n) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,
 - o) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - q) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - r) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - s) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,5 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 12 m.
 - t) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

- pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
 - materiał i kolorystyka elewacji: zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym.
2. Na terenie, zlokalizowany jest zabytek, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 3. W granicach terenu, zlokalizowany jest park w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 4. Na terenie, zlokalizowane jest ogrodzenie, ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 51.

1. Dla terenu **4.7MNW** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,5 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 9 m.
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym.
2. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, dla

których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 52.

1. Dla terenów **4.1MWW** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **4.2MWW** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 10 m,
 - j) geometria głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 53.

1. Dla terenu **4.1U-P** (o powierzchni ok. 2,56 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.
 - 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług kultu religijnego, teren elektrowni wiatrowej, teren przemysłu portowego;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - j) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 54.

1. Dla terenów **4.1PE-RN** (o powierzchni ok. 5,21 ha), **4.2PE-RN** (o powierzchni ok. 8,04 ha), **4.3PE-RN** (o powierzchni ok. 7,61 ha), **4.4PE-RN** (o powierzchni ok. 7,28 ha), **4.5PE-RN** (o powierzchni ok. 6,10 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu produkcji energii dopuszcza się lokalizacje elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi,
 - c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - i) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 5 m,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g, h, i: 10 m,
 - k) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m,
 - l) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 na każdy teren,
 - m) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu **4.3PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji elektrowni słonecznej.
 3. W granicach terenu **4.4PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 4. Tereny **4.1PE-RN**, **4.2PE-RN**, **4.3PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. W granicach terenów **4.1PE-RN**, **4.3PE-RN**, **4.4PE-RN** należy zapewnić obsługę komunikacyjną odpowiednio do terenów **4.3PEF-RN**, **4.6PEF-RN** oraz **4.10PEF-RN**.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 55.

1. Dla terenów **4.1PEW-RN** (o powierzchni ok. 25,07 ha), **4.2PEW-RN** (o powierzchni ok. 9,94 ha), **4.3PEW-RN** (o powierzchni ok. 9,18 ha), **4.4PEW-RN** (o powierzchni ok. 3,98 ha), **4.5PEW-RN** (o powierzchni ok. 21,08 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu elektrowni wiatrowej dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami do działek budowlanych oraz parkingami i placami,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi,

- c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h,: 10 m,
 - j) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m,
 - k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 na każdy teren,
 - l) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu **4.3PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji elektrowni słonecznej.
3. Tereny **4.1PEW-RN**, **4.2PEW-RN**, **4.3PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez teren **4.2PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 56.

1. Dla terenów **4.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 1,04 ha), **4.2PEF-RN** (o powierzchni ok. 31,30 ha), **4.3PEF-RN** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **4.4PEF-RN** (o powierzchni ok. 2,05 ha), **4.5PEF-RN** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **4.6PEF-RN** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **4.7PEF-RN** (o powierzchni ok. 2,21 ha), **4.8PEF-RN** (o powierzchni ok. 5,21 ha), **4.9PEF-RN** (o powierzchni ok. 11,08 ha), **4.10PEF-RN** (o powierzchni ok. 2,37 ha), **4.11PEF-RN** (o powierzchni ok. 3,93 ha), **4.12PEF-RN** (o powierzchni ok. 10,24 ha), **4.13PEF-RN** (o powierzchni ok. 1,46 ha), **4.14PEF-RN** (o powierzchni ok. 23,53 ha), **4.15PEF-RN** (o powierzchni ok. 3,80 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania:

- a) w ramach przeznaczenia terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - h) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 5 m,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h: 10 m,
 - j) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu **4.7PEF-RN**, **4.8PEF-RN**, **4.12PEF-RN** zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji elektrowni słonecznej.
3. W granicach terenów **4.9PEF-RN** i **4.14PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.4.
4. W granicach terenów **4.9PEF-RN**, **4.14PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Tereny **4.2PEF-RN**, **4.3PEF-RN**, **4.4PEF-RN**, **4.5PEF-RN**, **4.6PEF-RN**, **4.7PEF-RN**, **4.8PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **4.1PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. Obsługę komunikacyjną:
- 1) terenu **4.1PEF-RN** ustala się poprzez tereny **4.4KR**, **4.2KKK** oraz **4.6KR**;
 - 2) terenu **4.2PEF-RN** ustala się poprzez teren **4.1KP**;
 - 3) terenu **4.3PEF-RN** ustala się poprzez teren **4.1PE-RN**;
 - 4) terenu **4.6PEF-RN** ustala się poprzez teren **4.3PE-RN**;
 - 5) terenu **4.10PEF-RN** ustala się poprzez teren **4.4PE-RN**.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 57.

1. Dla terenu **4.1KDZ** (o powierzchni ok. 3,64 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 58.

1. Dla terenów **4.1KDL** (o powierzchni ok. 3,08 ha), **4.2KDL** (o powierzchni ok. 2,94 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren drogi lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu **4.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
3. Teren **4.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez teren **4.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 59.

1. Dla terenów **4.1KDD** (o powierzchni ok. 1,08 ha), **4.2KDD** (o powierzchni ok. 1,74 ha), **4.3KDD** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **4.4KDD** (o powierzchni ok. 1,84 ha), **4.5KDD** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **4.6KDD** (o powierzchni ok. 1,14 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 3) przeznaczenie terenów: teren drogi dojazdowej;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Tereny **4.1KDD, 4.2KDD, 4.3KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Tereny **4.4KDD, 4.5KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. Przez tereny **4.1KDD, 4.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 60.

1. Dla terenów **4.1KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **4.2KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **4.3KR** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **4.4KR** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **4.5KR** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **4.6KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **4.7KR** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **4.8KR** (o powierzchni ok. 1,22 ha), **4.9KR** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **4.10KR** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **4.11KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **4.12KR** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **4.13KR** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **4.14KR** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **4.15KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **4.16KR** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **4.17KR** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **4.18KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **4.19KR** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **4.20KR** (o powierzchni ok. 1,92 ha), **4.21KR** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **4.22KR** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **4.23KR** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **4.24KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **4.25KR** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **4.26KR** (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu **4.20KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
3. Tereny **4.1KR, 4.2KR, 4.11KR, 4.12KR, 4.13KR, 4.14KR, 4.15KR, 4.16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Teren **4.3KR, 4.4KR, 4.5KR, 4.6KR, 4.7KR, 4.8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Przez tereny **4.2KR, 4.5KR, 4.6KR, 4.13KR, 4.14KR, 4.16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 61.

1. Dla terenu **4.1KP** (o powierzchni ok. 0,49 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. W granicach terenu należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenów **4.4PEF-RN** oraz **4.1RZP**.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 62.

1. Dla terenów **4.1KKK** (o powierzchni ok. 4,83 ha), **4.2KKK** (o powierzchni ok. 0,2 ha), **4.3KKK** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji kolejowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach terenu zamkniętego, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.
3. Przez teren **4.1KKK**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. W granicach terenu **4.2KKK** wraz z przyległymi terenami **4.4KR** oraz **4.6KR**, należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu **4.1PEF-RN**.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 63.

1. Dla terenów **4.1RN** (o powierzchni ok. 213,42 ha), **4.2RN** (o powierzchni ok. 2,96 ha), **4.3RN** (o powierzchni ok. 26,92 ha), **4.4RN** (o powierzchni ok. 33,89 ha), **4.5RN** (o powierzchni ok. 32,36 ha), **4.6RN** (o powierzchni ok. 66,57 ha), **4.7RN** (o powierzchni ok. 18,64 ha), **4.8RN** (o powierzchni ok. 24,76 ha), **4.9RN** (o powierzchni ok. 52,87 ha), **4.10RN** (o powierzchni

ok. 94,28 ha), **4.11RN** (o powierzchni ok. 22,49 ha), **4.12RN** (o powierzchni ok. 223,13 ha), **4.13RN** (o powierzchni ok. 1,15 ha), **4.14RN** (o powierzchni ok. 7,50 ha), **4.15RN** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **4.16RN** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **4.17RN** (o powierzchni ok. 1,20 ha), **4.18RN** (o powierzchni ok. 19,10 ha), **4.19RN** (o powierzchni ok. 1,25 ha), **4.20RN** (o powierzchni ok. 0,91 ha), **4.21RN** (o powierzchni ok. 92,33 ha), **4.22RN** (o powierzchni ok. 1,05 ha), **4.23RN** (o powierzchni ok. 10,38 ha), **4.24RN** (o powierzchni ok. 9,57 ha), **4.25RN** (o powierzchni ok. 20,54 ha), **4.26RN** (o powierzchni ok. 69,68 ha), **4.27RN** (o powierzchni ok. 133,81 ha), **4.28RN** (o powierzchni ok. 61,08 ha), **4.29RN** (o powierzchni ok. 21,19 ha), **4.30RN** (o powierzchni ok. 1,72 ha), **4.31RN** (o powierzchni ok. 9,78 ha), **4.32RN** (o powierzchni ok. 3,31 ha), **4.33RN** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **4.34RN** (o powierzchni ok. 1,29 ha), **4.35RN** (o powierzchni ok. 4,82 ha), **4.36RN** (o powierzchni ok. 2,04 ha), **4.37RN** (o powierzchni ok. 9,68 ha), **4.38RN** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **4.39RN** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **4.40RN** (o powierzchni ok. 3,29 ha), **4.41RN** (o powierzchni ok. 5,63 ha), **4.42RN** (o powierzchni ok. 10,20 ha), **4.43RN** (o powierzchni ok. 12,84 ha), **4.44RN** (o powierzchni ok. 4,76 ha), **4.45RN** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **4.46RN** (o powierzchni ok. 19,97 ha), **4.47RN** (o powierzchni ok. 21,87 ha), **4.48RN** (o powierzchni ok. 9,23 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. W granicach terenu **4.27RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 3. W granicach terenów **4.1RN**, **4.4RN**, **4.5RN**, **4.27RN**, **4.28RN**, **4.31RN**, **4.32RN**, **4.33RN**, **4.40RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 4. Tereny **4.1RN**, **4.9RN**, **4.10RN**, **4.11RN**, **4.12RN**, **4.13RN**, **4.14RN**, **4.15RN**, **4.16RN**, **4.17RN**, **4.18RN**, **4.19RN**, **4.20RN**, **4.21RN**, **4.22RN**, **4.23RN**, **4.24RN**, **4.25RN**, **4.26RN**, **4.27RN**, **4.28RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 5. Tereny **4.1RN**, **4.2RN**, **4.3RN**, **4.4RN**, **4.6RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 6. W granicach terenu **4.12RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.
 7. W granicach terenów **4.31RN**, **4.48RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są użytki ekologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 19
 8. Przez tereny **4.1RN**, **4.9RN**, **4.10RN**, **4.11RN**, **4.12RN**, **4.14RN**, **4.18RN**, **4.21RN**, **4.22RN**, **4.25RN**, **4.28RN**, **4.29RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
 9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 64.

1. Dla terenów **4.1RZM** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **4.2RZM** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **4.3RZM** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **4.4RZM** (o powierzchni ok. 0,57 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) w ramach zasad zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - d) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - pozostałej zabudowy: 12m;
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
2. Tereny **4.1RZM**, **4.4RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

3. Teren **4.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 65.

1. Dla terenów **4.1RZP** (o powierzchni ok. 0,80 ha), **4.2RZP** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **4.4RZP** (o powierzchni ok. 4,15 ha), **4.5RZP** (o powierzchni ok. 0,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 15 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni.
2. Teren **4.1RZP**, **4.2RZP**, **4.4RZP** zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez tereny **4.1RZP** i **4.4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 66.

1. Dla terenu **4.3RZP** (o powierzchni ok. 1,91 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 700 m od terenów, na których dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 15 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni.
2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 67.

1. Dla terenów **4.1WS** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **4.2WS** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **4.3WS** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **4.4WS** (o powierzchni ok. 1,36 ha), **4.5WS** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **4.6WS** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **4.7WS** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **4.8WS** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **4.9WS** (o powierzchni ok. 0,84 ha), **4.10WS** (o powierzchni ok. 2,12 ha), **4.11WS** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **4.12WS** (o powierzchni ok. 0,94 ha), **4.13WS** (o powierzchni ok. 13,27 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia.
 - 1) przeznaczenie terenów: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Tereny **4.1WS**, **4.2WS**, **4.3WS**, **4.4WS**, **4.7WS**, **4.8WS**, **4.9WS**, **4.10WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. W granicach terenu **4.13WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są użytki ekologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 19.
4. Przez tereny **4.4WS**, **4.7WS**, **4.8WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 68.

1. Dla terenów **4.1L** (o powierzchni ok. 7,08 ha), **4.2L** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **4.3L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **4.4L** (o powierzchni ok. 5,90 ha), **4.5L** (o powierzchni ok. 1,29 ha), **4.6L** (o powierzchni ok. 1,48 ha), **4.7L** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **4.8L** (o powierzchni ok. 2,28 ha), **4.9L** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **4.10L** (o powierzchni ok. 6,23 ha), **4.11L** (o powierzchni ok. 4,45 ha), **4.12L** (o powierzchni ok. 99,72 ha), **4.13L** (o powierzchni ok. 26,61 ha), **4.14L** (o powierzchni ok. 0,63 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren lasu;
 - 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budowli: 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
2. W granicach terenu **4.10L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
3. Tereny **4.1L**, **4.4L**, **4.5L**, **4.6L**, **4.7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. W granicach terenów **4.8L**, **4.12L**, **4.13L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są użytki ekologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 69.

1. Dla terenów **4.1ZN** (o powierzchni ok. 5,35 ha), **4.2ZN** (o powierzchni ok. 9,38 ha), **4.3ZN** (o powierzchni ok. 27,57 ha), **4.4ZN** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **4.5ZN** (o powierzchni ok. 1,80 ha), **4.6ZN** (o powierzchni ok. 1,43 ha), **4.7ZN** (o powierzchni ok. 3,81 ha), **4.8ZN** (o powierzchni ok. 0,85 ha), **4.9ZN** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **4.10ZN** (o powierzchni ok. 1,42 ha), **4.11ZN** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **4.12ZN** (o powierzchni ok. 1,14 ha), **4.13ZN** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **4.14ZN** (o powierzchni ok. 3,57 ha), **4.15ZN** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **4.16ZN** (o powierzchni ok. 1,42 ha), **4.17ZN** (o powierzchni ok. 18,09 ha), **4.18ZN** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **4.19ZN** (o powierzchni ok. 3,27 ha), **4.20ZN** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **4.21ZN** (o powierzchni ok. 2,34 ha), **4.22ZN** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **4.23ZN** (o powierzchni ok. 0,57 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenów: teren zieleni naturalnej.
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Tereny **4.1ZN**, **4.4ZN**, **4.5ZN**, **4.6ZN**, **4.7ZN**, **4.8ZN**, **4.9ZN**, **4.10ZN**, **4.11ZN**, **4.12ZN**, **4.14ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 („Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
3. Teren **4.3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicy strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. W granicach terenów **4.15ZN**, **4.19ZN**, **4.20ZN**, **4.22ZN**, **4.23ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są użytki ekologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 70.

1. Dla terenu **4.1ZP** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;

2. W granicach terenu, zlokalizowany jest park w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
3. Na terenie, zlokalizowane jest ogrodzenie, ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 71.

1. Dla terenu **4.1ZD** (o powierzchni ok. 0,45 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych;
 - 2) zasady zagospodarowania: w granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35 m²;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 5 m dla dachów dwuspadowych,
 - 4 m dla dachów płaskich,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni lub dach płaski.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 16

Przepisy końcowe

§ 72.

Na podstawie decyzji nr z dnia r. na cele nierolnicze przeznacza się ha gruntów rolnych, oznaczonych na rysunku planu.

§ 73.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Chojnicach.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy w Chojnicach z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Ciechocin, Ogorzeliń, Ostrowite, Silno oraz Sławęcina, w gminie
Chojnice**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „upizp”.

W granicach obszaru objętego projektem planu aktualnie 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj.:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentu obrębu geod. Ostrowite w gminie Chojnice, przyjęty uchwałą nr XXXIII/396/2013 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 22 marca 2013 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania dla fragmentów obrębów geod. Nowy Dwór, Lichnowy, Ogorzeliń, Sławęcina w gminie Chojnice, przyjęty uchwałą nr XXXIV/412/2013 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2013 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin gm. Chojnice, przyjęty uchwałą nr XVIII/299/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 25 września 2020 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite, Ciechocin, Nowa Cerkiew, Lotyń i Silno, gm. Chojnice, przyjęty uchwałą nr XXVI/441/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 27 sierpnia 2021 r.

Zgodnie z ustaleniami tych planów dominującym przeznaczeniem na przedmiotowym obszarze są tereny gruntów rolnych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenie obszarów gruntów rolnych oraz terenach lasów. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice*” przyjęte zarządzeniem zastępczym wojewody pomorskiego z dnia 30 września 2020 r.

Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (z. U. poz. 1688 z późn. zm.), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr VII/120/2025 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Cieclocin, Ogorzeliny, Ostrowite, Silno oraz Sławęcin, w gminie Chojnice.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach planu oraz ustalenie dopuszczalnych poziomów ochrony akustycznej dla terenów zabudowy podlegających takiej ochronie. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęły wnioski od instytucji publicznych oraz 10 wniosków osób prywatnych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w projekcie planu ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Plan został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/18. Zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404) w przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000. Obszar objęty planem obejmuje obszar o powierzchni ok. 3016 ha, stanowiący głównie obszar przeznaczony pod lokalizację funkcji rolniczej. W związku z powyższym za zasadne uznaje się wykonanie planu na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:2000.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów,

zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone § 8 oraz pozostałymi ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 i 10 planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**. Tereny oznaczone symbolami **PE-RN** i **PEF-RN**, , wyznaczono w planie dla umożliwienia lokalizacji elektrowni słonecznych. Na wszystkich terenach, na których przewidziano możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszczono możliwość lokalizacji magazynów energii oraz infrastruktury towarzyszącej (m. in. stacje transformatorowe, w tym GPO SN/WN, inwertery, techniczne drogi dojazdowe, place montażowe i serwisowe, linie kablowe oraz urządzenia do pomiaru prędkości wiatru). W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. Poza tym ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego. Wprowadzenie dwufunkcyjności terenu pozwala na odpowiednie skalowanie inwestycji, bez szkody dla właścicieli gruntu rolnego. Zachowanie pewnej elastyczności jest również konieczne ze względu na możliwość powiązania etapu planowania przestrzennego z etapem uzyskiwania decyzji środowiskowej. Zarówno plan miejscowy jak i decyzja środowiskowa mają wpływ na miejsce posadowienia każdej elektrowni wiatrowej. Brak możliwości korekty lokalizacji elektrowni wiatrowej na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej może skutkować w konsekwencji koniecznością całkowitej rezygnacji z jej posadowienia lub koniecznością zmiany planu.

Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**, z uwzględnieniem następujących zasad:

- zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PE-RN**, **PEW-RN**, **4.12KR** i **4.13RN**;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PE-RN** i **PEW-RN**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 10 sztuk.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg, terenów gminnych oraz terenów niebudowlanych wprowadzono stawkę 0%. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania

wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 24 i § 25 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 25 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Chojnice, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Chojnice, jak również wójt gminy pobliskiej, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Kęsowo. Na etapie projektowym nie wyznaczono terenów elektrowni wiatrowej w odległości równej lub mniejszej dziesięciokrotności maksymalnej wysokości całkowitej elektrowni wiatrowych, w związku z czym gmina Kamień Krajeński przestała być gminą pobliską. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Chojnice wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym

z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W dniu Wójt Gminy Chojnice ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od..... do W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Chojnice, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Chojnice, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Wójt Gminy Chojnice zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończonych konsultacjach społecznych projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Gminy w Chojnicach.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo RDOŚ-Gd-WZP.411.17.9.2025.PK.1, z dnia 4 września 2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chojnicach (pismo SNZ.9022.676.2025, z dnia 8 sierpnia 2025 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (m. in. magazyny energii, stacje transformatorowe, w tym GPO SN/WN, inwertery, techniczne drogi dojazdowe, place montażowe i serwisowe, linie kablowe oraz urządzenia do pomiaru prędkości wiatru) nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpływie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści

płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.