

Uchwała Nr XL/188/14
Rady Gminy Czerwin
z dnia 22 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Czerwin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z ze zm.) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin, Rada Gminy Czerwin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Czerwin, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr Uchwała Nr X/52/11 Rady Gminy Czerwin z dnia 7 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Czerwin.

2. Granice planu przebiegają w następujący sposób:

1) obszar o powierzchni ok. 1411,6500 ha:

a) na północy – wzdłuż północnej granicy działki nr 62 obręb Grodzisk-Wieś, w kierunku północno-wschodnim poprzez drogę wojewódzką nr 627 i działkę nr 620/278 obręb Stylagi, poprzez działki nr 619/286, 621/288 i drogę nr 335 obręb Stylagi, przecina działki nr 579 i drogę nr 363 obręb Stylagi, wzdłuż północnej granicy działki nr 607 obręb Stylagi, w kierunku południowym zachodnią granicą drogi nr 568, wzdłuż północnej granicy działki nr 438 obręb Stylagi, wzdłuż zachodniej granicy drogi nr 468 obręb, dalej wzdłuż północnej granicy działki 492/9 obręb Stylagi, wzdłuż południowej granicy działki 109 obręb Łady, w kierunku północno-wschodnim przez działki nr 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/2, 120, 121/2, 123 obręb Łady, drogę 125/2 obręb Łady, działki nr 126/2, 127/2, 128/2, 129/2 obręb Łady, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 130/2 obręb Łady, wzdłuż zachodniej granicy dróg nr 101 i 60 obręb Łady, wzdłuż wschodniej granicy drogi nr 18/2 obręb Żaluski, wzdłuż południowych granic działek nr 19, 20, 21, 22 obręb Żaluski, do połowy wschodniej granicy działki nr 22 obręb Żaluski, dalej w kierunku południowo-wschodnim poprzez działki nr 23, 24, 25 obręb Żaluski, działki nr 4, 17/2 obręb Wólka Czerwińska i drogę nr 95, wzdłuż północnej granicy działki nr 143/5 obręb Dąbek, wzdłuż zachodniej i południowej granicy działki nr 143/6, wzdłuż południowych granic działek 143/7, 143/8, 143/9 obręb Dąbek, w kierunku południowo-wschodnim poprzez działki nr 144/2, 145/2, 146/1, 146/4, 146/3, 147/4, 147/3, 148/2, 149/2 obręb Dąbek i drogę nr 30/2, wzdłuż północnej granicy działki nr 31;

b) na wschodzie – wzdłuż wschodniej granicy działek nr 31, 32, 34 obręb Dąbek, przecina drogę powiatową nr 2563W, dalej poprzez działki nr 39/3, 48 obręb Dąbek, drogę nr 83/2, poprzez działki nr 76/2 i 81 obręb Dąbek, poprzez drogę 82, poprzez działki nr 99/2, 100/2, 102/2 i 102/1 obręb Dąbek, wzdłuż zachodniej granicy drogi nr 98, przez drogę nr 97, wzdłuż wschodniej granicy działek nr 108, 110 obręb Dąbek, wzdłuż północnej granicy działki nr 112, wzdłuż zachodniej granicy działek nr 112, 114, 116 obręb Dąbek;

c) na południu – wzdłuż południowej granicy działek nr 107 i 106 obręb Dąbek, poprzez działkę 301, wzdłuż drogi nr 266, poprzez drogę 264, wzdłuż drogi 253, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 254/1, wzdłuż północnej granicy rzeki Orz, poprzez działkę nr 244 i 243 obręb Dąbek, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 243 obręb Dąbek, wzdłuż północnej granicy rzeki Orz, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 224/1 obręb Zaorze, wzdłuż południowych granic działek nr 204/1 i 203/1 obręb Zaorze, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 202/1 obręb Zaorze, wzdłuż północnej granicy drogi powiatowej nr 2563W, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 100/3 obręb Zaorze, poprzez działki nr 97/1, 95/1, 94/1, 93/1 obręb Zaorze, wzdłuż północnej granicy działki nr 91/1, poprzez działkę nr 90/1, wzdłuż północnej granicy działki nr 89/1, poprzez działki nr 87 i 86/1, drogę nr 236/1, wzdłuż północnej granicy działek nr 46/19,45/1, 44/4, 44/3 obręb Zaorze, w kierunku południowo-zachodnim poprzez działkę nr 42/1, drogę nr 62, działki nr 61, 60/6, 59/1, 58, 57, 56, 55, drogę nr 54 działkę nr 53/10 obręb Zaorze, wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki nr 53/9 obręb Zaorze, poprzez działkę nr 53/8 w kierunku północno-zachodnim, dalej przez działkę nr 53/8 w kierunku południowo-zachodnim, przecina drogę wojewódzką nr W627, granica przebiega wzdłuż południowej granicy drogi wojewódzkiej nr W627, dalej poprzez działkę nr 75/1 obręb Zaorze, od połowy północnej granicy działki nr 69, wzdłuż północnej granicy działek nr 68, 67, 66 obręb Zaorze, dalej granica przebiega do połowy zachodniej granicy działki nr 66, poprzez działki nr 155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9 obręb Grodzisk Duży, wzdłuż północnej granicy działki nr 155/10, wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki nr 154 obręb Grodzisk Duży, w kierunku północno-zachodnim poprzez drogę powiatową nr 2566W, dalej poprzez działkę nr 119/6 przecinając ją w połowie, wzdłuż zachodniej granicy działek nr 116/6 i 119/13, na długości 2/3 działki nr 119/3 granica odbija w kierunku północno-zachodnim poprzez działki nr 119/17 i 119/11, dalej wzdłuż południowej granicy działki nr 119/4 obręb Grodzisk Duży,

d) na zachodzie – wzdłuż zachodniej granicy działki nr 119/4 obręb Grodzisk Duży, dalej wzdłuż zachodniej granicy działki nr 119/3, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 592 obręb Grodzisk-Wieś, dalej wzdłuż południowej granicy drogi 589, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 573/2 obręb Grodzisk-Wieś, dalej wzdłuż południowej granicy drogi nr 317, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 289, w kierunku północy poprzez drogę nr 96 i działki nr 95/1, 95/2, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 75/2, 74, 73, 72, 71, 70/2, 69/2, 68, 67, 66, 65, 64, 63 i 62 obręb Grodzisk-Wieś;

2) obszar o powierzchni ok. 391,2300 ha:

a) na północy – wzdłuż południowej granicy działki nr 61 i drogi nr 195 obręb Laski Włociańskie, w kierunku północno-wschodnim poprzez działki nr 41, 42, 43, 44, 45 obręb Sokołowo, przecina w połowie wschodniej granicy działki nr 40, dalej przecina drogę nr 83i działki nr 199 i 98 obręb Sokołowo dobiegając do południowo-zachodniego narożnika działki nr 95, przecina drogę nr 99, poprzez działkę nr 155 wzdłuż północnej granicy działek nr 36/1 i 35 obręb Sokołowo, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 34 obręb Sokołowo, dalej wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki nr 33 obręb Sokołowo, przebiega przez drogę nr 42, dalej wzdłuż północnej granicy działek nr 49 i 51 obręb Sokołowo;

b) na wschodzie – wzdłuż drogi nr 81, w połowie wschodniej granicy działki nr 70 odbiega w kierunku południowo-wschodnim przecinając działki nr 138, 139, 140 obręb Sokołowo i działki nr 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 obręb Seroczyn przecinając rzekę Strugę, dalej przecina działki nr 92, 93, 94, 95 gdzie na granicy z działką nr 96 obiega w kierunku południowo-zachodnim przecinając działki 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 obręb Seroczyn, przecina drogę nr 71/1, dalej wzdłuż wschodniej granicy działki nr 12/1 i wzdłuż drogi nr 71 i drogi powiatowej nr 2564W, w południowo-zachodnim narożniku działki nr 32 granica odbiega dalej w kierunku południowo-zachodnim przecinając działki nr 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/1, 40/2, 41, 42 i 44 obręb Seroczyn dobiegając do północno-zachodniego narożnika działki nr 44;

c) na południu – przecina drogę nr 55, dalej w kierunku południowo-zachodnim przecina działki nr 550/1, 550/2 obręb Laski Szlacheckie, od granicy działek nr 550/2 i 551 odbiega w kierunku zachodnim przecinając działkę nr 551 dobiega narożnika działki nr 551, przecina drogę nr 506 i działki nr 530, 529, 528, 527, 526, 525 dobiegając do wschodniej granicy działki nr 521/5, dalej wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki nr 521/5 obręb Laski Szlacheckie;

d) na zachodzie – przecina działki nr 508, 507 i drogę nr 455, dalej biegnie wzdłuż południowej granicy działki nr 492, wzdłuż południowej granicy działek nr 460, 461, 462, 463, 464 obręb Laski Szlacheckie, wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki nr 465, przecina drogę powiatową nr 2564W, dalej przebiega na części południowej granicy działki nr 473 i wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki nr 472 obręb Laski Szlacheckie, przebiega przez działkę 143, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 144, biegnie w kierunku północnym i przecina działkę nr 145, dalej wzdłuż drogi nr 46 i wschodniej granicy działki nr 147, przecina drogę nr 99.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwin o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 5) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym;
- 6) stanowisk archeologicznych;
- 7) stref ochronnych od elektrowni wiatrowych związanych z zakazem zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi - izofona 45dB;
- 8) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - p 0,2 z prawdopodobieństwem wystąpienia raz na 200 lat,
 - p 5 z prawdopodobieństwem wystąpieniem raz na 50 lat,
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią p 0,2
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią p 5
- 10) lokalizacji skrzyżowania
- 11) przeznaczenia terenów na cele: RM - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, UP – zabudowy usługowo-przemysłowej, EW - energetyki wiatrowej, IT - infrastruktury technicznej, R – rolnicze, ZL – leśne, WS - wód powierzchniowych, KDGP - dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej, KDD - dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW - dróg wewnętrznych.

5. Teren na poszerzenie drogi wojewódzkiej na podstawie przepisów odrębnych oraz izofona 40dB stanowią treść informacyjną planu.

6. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określony odpowiednim symbolem;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) dla budynków – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny komunikacji lub inne obiekty i urządzenia, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);

b) dla wież elektrowni wiatrowych – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania nadziemnej części konstrukcji wieży, przy styku z powierzchnią terenu. Nieprzekraczalna linia zabudowy oraz linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania nie odnosi się do części nadziemnych, nie stykających się z powierzchnią terenu (rotor i śmigła);

3) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć ostatnią kondygnację nadziemną, znajdującą się pomiędzy najwyższym stropem a dachem stromym (kął nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$), o ściankach kolankowych nie wyższych niż 1,5 m, przeznaczoną na pobyt ludzi;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć właściwe przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć ogólnodostępną drogę, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, służącą do obsługi komunikacyjnej terenów energetyki wiatrowej oraz terenów rolniczych;

6) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, infrastrukturą techniczną, placem montażowym i drogą dojazdową, stanowiącą urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;

7) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony zasięgiem maksymalnego oddziaływania hałasu elektrowni wiatrowych 45dB w porze nocnej;

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Tereny oznaczone symbolem:

1) RM przeznacza się na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) UP przeznacza się na cele zabudowy usługowo-przemysłowej;

3) EW przeznacza się na cele energetyki wiatrowej;

4) IT przeznacza się na cele infrastruktury technicznej;

5) R przeznacza się na cele rolnicze;

6) ZL przeznacza się na cele leśne;

7) WS przeznacza się na cele wód powierzchniowych;

8) KDGP przeznacza się na cele dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;

9) KDZ przeznacza się na cele dróg publicznych klasy zbiorczej;

10) KDL przeznacza się na cele dróg publicznych klasy lokalnej;

11) KDD przeznacza się na cele dróg publicznych klasy dojazdowej;

12) KDW przeznacza się na cele dróg wewnętrznych.

§ 4. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

1. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbórkę i odbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. W zabudowie zagrodowej ustala się stosowanie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej.

3. Wprowadza się obowiązek zgłaszania do Sił Powietrznych RP wszelkich projektowanych na tym obszarze obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem RM ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów na cele zabudowy zagrodowej w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych.

2. Elektrownie wiatrowe stanowią przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

3. W granicach stref ochronnych od elektrowni wiatrowych związanych z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zakazuje się lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem 45dB.

4. Ustala się możliwość przebudowy istniejącego systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym, należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu.

2. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają zgłoszenia i nadzoru wojewódzkiego konserwatora zabytków, a w przypadku konieczności poprzedzenia prac przeprowadzeniem badań archeologicznych.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM:

- 1) zabudowę należy kształtować zgodnie z przeznaczeniem z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować do wysokości trzech kondygnacji nadziemnych (do 11m);
- 3) wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym (do 9m);
- 4) zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych (w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$);
- 5) zadaszenia budynków niemieszkalnych należy kształtować w formie dachów jednospadowych (w przedziale $5^\circ \div 15^\circ$) lub dwuspadowych (w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$);
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 40%;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki w przedziale od 0,02 do 0,8;
- 9) ustala się możliwość realizacji miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg dojazdowych do terenów rolnych i ogrodzeń.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1UP:

- 1) budynki należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych (do 11m);
- 2) zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów jednospadowych (w przedziale $0^\circ \div 15^\circ$), dwuspadowych lub wielospadowych (w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$);
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 30%;

- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki w przedziale od 0,01 do 0,8;
- 6) ustala się możliwość realizacji miejsc parkingowych, ogrodzeń, infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz dojazdów do nieruchomości.
- 7) ustala się minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo wydzielanych dróg dojazdowych – 10 m,
- 8) ustala się minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo wydzielanych dróg wewnętrznych – 8 m,
- 9) dla terenu 1UP ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz połączone do ww. drogi, drogi wewnętrzne.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1EW, 2EW, 3EW, 4EW, 5EW, 6EW, 7EW, 8EW, 9EW, 10EW, 11EW, 12EW, 13EW, 14EW, 15EW, 16EW, 17EW:

- 1) ustala się możliwość realizacji jednej elektrowni wiatrowej o mocy do 3,5 MW na jednym terenie, wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. stacje kontenerowe, rozdzielcze, pomiarowe, transformatorowe, kompensacji mocy biernej, linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne)
- 2) dopuszcza się realizację stałych i tymczasowych placów montażowych i nawrotowych, dróg serwisowych (o utwardzonej nawierzchni);
- 3) teren niewykorzystany do realizacji elementów wymienionych w pkt. 1 i pkt. 2 może służyć do celów rolniczych;
- 4) maksymalna wysokość wieży elektrowni wiatrowej (nie licząc skrzydeł śmigła) oraz masztu do pomiaru wiatru – 160 m n.p.t.;
- 5) maksymalna wysokość skrajnego punktu śmigła w najwyższym punkcie – do 230 m n.p.t.;
- 6) nie ustala się maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
- 7) nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) nie ustala się minimalnej i maksymalnej powierzchni zabudowy na działce;
- 10) ustala się powierzchnię zabudowy pojedynczej stopy fundamentowej danej elektrowni wiatrowej nie większą niż 800 m²;
- 11) minimalna odległość między wieżami elektrowni wiatrowych – 300m;
- 12) wieże elektrowni wiatrowych względem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (końców łopat turbiny) od trasy osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna długość średnicy koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;
- 13) dopuszcza się odstępstwo od zasady „3xd” dla lokalizacji elektrowni wiatrowej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia za zgodą właściciela tej linii;
- 14) ustala się ujednolicenie kolorystyki dla wszystkich elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem sposobu oznakowania przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych za wyjątkiem logo producenta lub inwestora na wieży elektrowni wiatrowej.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1IT:

- 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość realizacji miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, dojazdów, dojazdów i ogrodzeń;
- 3) ustala się zakaz realizacji budynków;
- 4) odstępuje się od ustalania wskaźnika intensywności zabudowy i min. powierzchni biologicznie czynnej;

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R:

1) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, stałych i tymczasowych, utwardzonych dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych i terenów rolnych, placów montażowych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §5 pkt 3;

2) ustala się możliwość realizacji obiektów i infrastruktury towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. stacje kontenerowe, rozdzielcze, pomiarowe, transformatorowe, kompensacji mocy biernej, linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne);

3) dopuszcza się lokalizację zakresu pracy śmigła zgodnie z §2 ust 5 pkt 2) lit b);

4) ustala się możliwość realizacji masztów pomiarowych wiatru o wysokości do 160 m n.p.t.;

5) wysokość budynków należy kształtować do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym (do 9m);

6) zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów jednospadowych (w przedziale $5^{\circ} \div 15^{\circ}$) lub dwuspadowych (w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$);

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 10%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 90%;

9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki - 0,1;

10) do czasu wybudowania dróg serwisowych, na podstawie przepisów odrębnych, dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, dopuszcza się urządzenie nowych zjazdów bezpośrednich z ww. drogi, wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej działki z dróg publicznych niższych klas, dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych do terenów rolnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL, 47ZL, 48ZL, 49ZL, 50ZL, 51ZL, 52ZL, 53ZL, 54ZL, 55ZL:

1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi;

2) zezwala się na realizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej z zastrzeżeniem §5 pkt 3;

3) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (m.in. linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne);

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

1) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;

2) wprowadza się możliwość realizacji budowli oraz obiektów małej architektury.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Zewnętrzny układ komunikacyjny dla terenów w granicach planu stanowi droga wojewódzka nr 627 oznaczona symbolem 1KDGP.

1.1. Poszerzenie drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDGP do parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego nastąpi na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się zastosowanie parametrów drogi klasy głównej przy zachowaniu ograniczenia dostępności obowiązuje dla dróg klasy GP.

1.2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP ustala się:

1) klasę – droga główna ruchu przyspieszonego;

2) minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25 m;

3) lokalizację skrzyżowań dróg publicznych 1KDD, 1KDGP z 1KDZ i 2KDZ oraz 1KDGP z 1KDL jak na rysunku planu, w miejscu połączenia ww. dróg;

4) możliwość lokalizacji skrzyżowań dróg 1KDGP z 1KDW, 1KDGP z 2KDW jak na rysunku planu, w miejscu połączenia ww. dróg;

5) możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

6) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne);

7) ograniczoną dostępność do drogi (pod kątem budowy zjazdów) według przepisów odrębnych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ** ustala się:

1) klasę – droga zbiorcza;

2) minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

3) ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

4) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne).

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KDL** ustala się:

1) klasę – droga lokalna;

2) minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu, nie mniej niż 12 m;

3) lokalizację skrzyżowania z drogą, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDGP** w miejscu oznaczonym jak na rysunku planu

4) ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, zieleni urządzonej, parkingów, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

5) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne).

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** ustala się:

1) klasę – droga dojazdowa;

2) minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

3) ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

4) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne).

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW** ustala się:

1) minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

2) zakaz zabudowy budynkami;

3) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

4) ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych (m.in. linie kablowe niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linie światłowodowe, rury osłonowe, systemy uziemienia elektrowni wiatrowych, słupy napowietrzne);

6. Miejsca parkingowe, w tym garaże należy realizować według minimalnego wskaźnika – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

§ 9. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy prawa budowlanego wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi.

§ 10. W granicach planu:

1. nie występują tereny górnicze;
2. nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych i nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których ustala się zakaz:
 - 1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - 2) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.
5. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zakazy wymienione w § 10 ust. 4 pkt. 1 i 2, nie mają zastosowania w przypadku uzyskania, od właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zwolnienia z ww. zakazów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych.

2. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla terenów rolnych – 3000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla pozostałych terenów – 1000 m²;
- 4) położenie granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° ÷ 110°.

3. Ustala się możliwość wydzielania mniejszych działek, nie spełniających parametrów określonych w § 11 ust. 2 i 3:

- 1) na których sytuowane będą obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) na potrzeby wydzieleń dróg wewnętrznych,

4. Przy wydzielaniu działek na terenach przyległych do KDGP należy uwzględnić ustalenia par. 8 pkt. 1.

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

2. W granicach planu zabudowa budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

3. Przyłączenie odbiorców do zbiorczej sieci elektroenergetycznej na obszarze w granicach planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących we właściwym terenie dysponencie sieci.

4. W granicach planu, wzdłuż linii napowietrznych wysokiego napięcia, wyznacza się pas technologiczny o szerokości po 10 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych. W w/w pasie oznaczonym rysunku planu zabrania się:

- 1) zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 2) nasadzeń zielenią wysoką.

5. W w/w pasie ustala się obowiązek udostępniania linii elektroenergetycznych gestorowi sieci w celach eksploatacyjnych i remontowych w rozumieniu przepisów budowlanych.

6. Do czasu skablowania lub przeniesienia linii średniego napięcia wprowadza się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzania drzew w strefie ograniczonego użytkowania od linii średniego napięcia oznaczonej odpowiednio na rysunku planu.

7. Zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z gminnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.
8. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.
9. Ścieki bytowe należy odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.
10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.
11. W granicach planu zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, podmiotów ubiegających się o przyłączenie, nastąpi na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej.
12. W granicy strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących budynków niemieszkalnych, budynków użyteczności publicznej, urzędowania stałych składów i magazynów, parkingów samochodowych oraz przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt. Dopuszcza się, w odległości 5 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, realizację: przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni).
13. Zaopatrzenie w ciepło zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy zrealizować z indywidualnych źródeł ciepła.
14. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi liniami energetycznymi, telekomunikacyjnymi i innymi dopuszcza się ich przebudowę, w tym również ich skablowanie.
15. Odpady komunalne należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, a następnie wywozić na składowisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa. Odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne, należy odpowiednio gromadzić i przechowywać, a następnie przekazywać do miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwianiu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Zezwala się na realizację infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, RM, UP, w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ww. infrastruktury w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w § 8 oraz w drogach dojazdowych istniejących i nowo wydzielanych.

§ 13. W granicach planu ustala się możliwość robót budowlanych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. W granicach planu ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) roboty budowlane dróg publicznych gminnych;
- 2) roboty budowlane sieci wodociągowej;
- 3) roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 15. 1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Ustala się możliwość tymczasowych utwardzeń terenu, które należy zrehabilitować po zakończeniu etapu budowy.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania obiektów i terenów.

§ 16. Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 września 2013 r. przeznacza się na cele nierolnicze 7,2279 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 18. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwin.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Damianowski