

**UCHWAŁA Nr VI/59/2019
Rady Miejskiej w Kisielicach
z dnia 29 maja 2019r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu
geodezyjnego Jędrychowo, gmina Kisielice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Kisielicach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kisielice, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrychowo, gmina Kisielice, zwany dalej planem, stanowiący w części zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice, uchwalonego Uchwałą Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 16 grudnia 1998 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXX/221/2017 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrychowo.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrychowo, gmina Kisielice”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - R – tereny rolnicze,
 - ZL – lasy,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - EW – tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m - ustalone linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w stosunku do obiektów adaptowanych możliwa jest przebudowa i nadbudowa niezależnie od przebiegu wyznaczonej na rysunku planu linii, rozbudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

4) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

5) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnej warstwy w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) oznaczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) strefy ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- 7) granic lasów o szczególnych walorach przyrodniczych;
- 8) strefy ochronnej elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 9) szczegółowej lokalizacji istniejących elektrowni wiatrowych;
- 10) granic stanowiska archeologicznego z numerem AZP.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowi oznaczenie dodatkowe – rezerwa pod przebudowę drogi krajowej nr 16 (poza granicami planu).

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych w §17 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §17;

3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
- b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- c) dla budynków gospodarczych i produkcyjnych dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań w kolorystyce nawiązującej do istniejącej zabudowy sąsiedniej;
- d) dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi.

4) w zakresie ogrodzeń ustala się:

- a) poprzez zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- b) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:

- a) poprzez zakaz lokalizacji reklam w oknach budynków, rusztowaniu lub wyposażeniu placu budowy;

b) zakaz lokalizacji reklam z oświetleniem pulsacyjnym;

c) na elewacjach budynków dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1/10 powierzchni elewacji budynku.

6) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 210 „Iława” – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach planu zlokalizowane są lasy o szczególnych walorach przyrodniczych, oznaczone na rysunku planu (HCVF 3.2 – ekosystemy rzadkie i zagrożone w skali Europy, lecz w Polsce pospolitsze i występujące wielkoobszarowo, stanowiące ważne obszary gospodarki leśnej – grądy, buczyny, jedliny, łęgi, świerkowe bory górnoregłowe, dolnoregłowe bory jodłowo-świerkowe) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 17 niniejszej uchwały;

4) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu ustalone zostały szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w postaci strefy ochronnej elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w której obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:

a) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym uciążliwości związane z inwestycją powinny zamykać się w granicach działek przeznaczonych pod ww. zabudowę;

6) na obszarze planu nie wyznacza się nowych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

7) w granicach planu adaptuje się istniejące urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz wyznacza się ich strefy ochronne – tereny elektrowni wiatrowych wraz z ich szczegółową lokalizacją oznaczono symbolem „EW” na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, wrysowano również granice „strefy ochronnej elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu”.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad zagospodarowania terenu;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 17 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr AZP	Oznaczenie terenu elementarnego na rysunku planu
1	ślad osadnictwa z okresu średniowiecza	Jędrzychowo	27-51/6	R.07
2	stanowisko archeologiczne o nieokreślonym czasie powstania	Jędrzychowo	27-50/13	R.04

2) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzeni publicznej są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;
- 2) zasady umieszczania obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam w obrębie pasa drogowego – zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
 - a) ustalić minimalną powierzchnię działki równą 800 m²,
 - b) określić minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii dla potrzeb indywidualnych ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej zapewniającej przesył nieczystości do oczyszczalni, przy czym dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczególnych zbiorników bezodpływowych dla zabudowy rozproszonej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne średniego napięcia oraz sieci niskiego napięcia,
 - c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii strefy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,
 - d) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - e) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
 - f) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość realizacji sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin;
- 10) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowią istniejące drogi publiczne (gminne) oznaczone symbolem KD i KDW;
- nie wyznacza się miejsc postojowych do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 17. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego z powierzchnią	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
RM.01 (1,61 ha) RM.02 (1,98 ha) RM.03 (1,56 ha) RM.04 (3,50ha) RM.05 (1,43 ha) RM.06 (2,74 ha) RM.07 (1,09 ha) RM.08 (1,97 ha) RM.09 (1,35 ha) RM.10 (1,15 ha) RM.11 (2,44 ha) RM.12 (1,08 ha)	Tereny zabudowy zagrodowej Tereny zabudowy zagrodowej, istniejącej i projektowanej stanowiące fragment krajobrazu kulturowego gminy. - adaptuje się istniejącą zabudowę; - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynków inwentarskich – 12,0m, dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 10,0m, przy czym wysokość budowli i urządzeń technologicznych wykorzystywanych w rolnictwie (np. silosów zbożowych) – 20,0m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 6,0m; - geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu do 12 stopni; - pokrycie i kolorystyka dachów: dla dachów stromych dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości; - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,25; - intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,35; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 60%; - w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie mniejszą niż 210 DJP; - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń; - ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy

	zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi; 12) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi.
R.01 (14,59 ha) R.02 (43,59 ha) R.03 (53,66 ha) R.04 (64,25 ha) R.05 (11,53 ha) R.06 (8,30 ha) R.07 (78,62 ha) R.08 (25,22 ha) R.09 (7,74 ha)	Tereny rolnicze Tereny użytkowane rolniczo. 1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach terenów R.04 i R.07 występują stanowiska archeologiczne w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1 niniejszej uchwały; 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 3) w granicach terenów R.07, R.08, R.09 występują strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury dla inwestycji nie wymagających zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolne; 5) dopuszcza się sytuowanie wiat gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 300m² przypadającej na działkę ewidencyjną i maksymalnej wysokości do 9,0m pokrytych jednospadowym lub dwuspadowym dachem o nachyleniu do 20 stopni pokrytym dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w kolorze czerwieni, brązu lub grafitu; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 0,004; 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 98%.
ZL.01 (0,13 ha) ZL.02 (40,11 ha) ZL.03 (0,31 ha) ZL.04 (0,20 ha) ZL.05 (0,81ha) ZL.07 (0,30 ha) ZL.08 (0,57 ha) ZL.09 (0,30ha) ZL.10 (0,39 ha) ZL.11 (0,15 ha) ZL.12 (1,92 ha) ZL.13 (0,61 ha)	Lasy 1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 3) w granicach terenów ZL.10 występują strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN.01 (0,25 ha) ZN.02 (0,51 ha) ZN.03 (0,47 ha) ZN.04	Tereny zieleni naturalnej 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia; 3) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;

(0,34 ha) ZN.05 (0,86 ha) ZN.06 (0,65 ha) ZN.07 (0,35 ha) ZN.08 (0,05 ha)	4) dopuszcza się zalesienia; 5) w granicach terenów ZN.06 i ZN.07 występują strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
EW.01 (0,79 ha) EW.02 (1,32 ha) EW.03 (1,04 ha)	Tereny elektrowni wiatrowych Elektrownie wiatrowe wraz z urządzeniami i obiektami obsługującymi oraz placami montażowymi i manewrowymi. 1) adaptuje się istniejące elektrownie wiatrowe; 2) maksymalna moc pojedynczej elektrowni wiatrowej do 3 MW; 3) wysokość położenia skrajnego punktu skrzydła maksymalnie do 175,0 m od poziomu terenu; 4) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz jej odprowadzanie do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,50; 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,50; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 50%.
KD.01 (1,40 ha) KD.02 (0,69 ha) KD.03 (1,76 ha) KD.04 (0,80 ha) KD.05 (0,40 ha) KD.06 (0,33 ha)	Tereny dróg publicznych 1) drogi gminne docelowo w klasie technicznej D-dojazdowej; 2) szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) w granicach terenu KD.03 występują strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych, w których obowiązują ograniczenia zagospodarowaniu terenów i ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDW.01 (0,24 ha) KDW.02 (0,17 ha) KDW.03 (0,16 ha) KDW.04 (0,25 ha)	Tereny dróg wewnętrznych 1) minimalna szerokość pasa drogowego - zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) w granicach terenów KDW.02 – KDW.04 występują strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych, w których obowiązują ograniczenia zagospodarowaniu terenów i ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kisielic.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy plan stanowi w części zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice” uchwalonego Uchwałą Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 16 grudnia 1998 roku. Uchwale Nr XXX/221/2017 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrzychowo. Dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXX/221/2017 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrzychowo. Większość terenów położonych w granicach planu stanowi własność prywatną, tylko w niewielkiej części (tereny dróg publicznych) są to grunty stanowiące własność Gminy Kisielice oraz tereny ZL (lasu stanowiące własność Skarbu Państwa).

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust. 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez między innymi ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Kisielice oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta Kisielice, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminnej, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kisielice dla której Rada Miejska w Kisielicach podjęła Uchwałą Nr XIV/91/2016 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kisielice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kisielice.

W granicach planu znajdują się elektrownie wiatrowe, dla których zastosowano odstępstwo zawarte w art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 961, 2018 poz. 1276). Odstępstwo zapewnia możliwość uchwalania planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych przez 72 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy.

Tereny objęte planem położone są w północnej części obrębu Jędrzychowo, granicząc od strony południowej z wsią Jędrzychowo. Zgodnie z dotychczas obowiązującymi ustaleniami planu były to tereny rolne (T-7) oraz lasy (T-2). Zmiana planu polega przede wszystkim na wprowadzeniu zakazu lokalizacji nowych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ustala się strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu o promieniu 350 m, zgodnie z *Raportem o Oddziaływaniu na Środowisko Zespołu Elektrowni Wiatrowych „Jędrzychowo” z Infrastrukturą Techniczną*, na podstawie załączonych analiz akustycznych (maksymalny poziom hałasu dla zabudowy zagrodowej wynosi 45 dB wg obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku). Ponadto wyznacza się tereny pod siedliska (RM-zabudowa zagrodowa) oraz ustala zasięg terenów użytkowanych rolniczo (R).

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy miejskiej

Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych następować będzie z istniejących dróg gminnych. Drogi posiadają powierzchnię nieutwardzoną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez miasto ze środków publicznych. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, elektroenergetyka, telekomunikacja. Istnieje również możliwość podłączenia przyszłych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wobec powyższego, tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod projektowane funkcje, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu oraz zwiększeniem wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr VI/59/2019
Rady Miejskiej w Kisielicach
z dnia 16 lipca 2019r., poz. 3697

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy : Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrzychowo, gmina Kielce
Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)
rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1	07.03.2019r	Jarosław Goska	„Proszę o uwzględnienie w wyżej wymienionym projekcie usytuowania budynku hodowlanego do 210 DJP na działkach nr 91/6, 92/4, 93 podany przeze mnie obszar RM.04 (oznaczenie w nowym planie zagospodarowania) pozwoli na usytuowanie budynku i dobrą obsługę tej budowy”.	91/6, 92/4, 93 obręb Jędrzychowo	Ustalenia szczegółowe. Załącznik graficzny.	tak	-	Uwaga uwzględniona w części. Plan umożliwia usytuowanie budynku hodowlanego do 210 DJP, zatem uwagę w tej części należy uznać za uwzględnioną. Teren „RM.04” należy uwzględnić częściowo w granicach działki nr 92/4 obręb Jędrzychowo. Nowe tereny zabudowy zagrodowej wyznaczano wzdłuż drogi gminnej zgodnie z istniejącą zabudową, powierzchnia każdego terenu wynosi ok. 1-2 ha. W granicach nowego terenu RM zmieści się budynek hodowlany do 210 DJP. Plan dopuszcza również zabudowę w granicach działek 93 i 91/6 (tereny R), jednak o niższej intensywności i innym charakterze (wiaty gospodarcze, infrastruktura techniczna).
2	11.03..2019r	Jadwiga Woźniak	a) „jestem przeciwna budowie chlewni powyżej 210 DJP”, b) „brak oznaczenia w legendzie planu sadu działka 102”.	102, 109/5 obręb Jędrzychowo	Ustalenia szczegółowe. Załącznik graficzny.	tak	-	Uwaga uwzględniona w części: a) plan na całym terenie uniemożliwia lokalizację przedsięwzięć hodowlanych o maksymalnej obsadzie do 210 DJP, zatem uwagę w tej części należy uznać za uwzględnioną, b) opisany w uwadze sad, znajdujący się w granicach działki 102 to częściowo teren oznaczony symbolem R.03 (teren rolniczy) oraz RM.06 (teren zabudowy zagrodowej). Oba oznaczenia znajdują się w legendzie rysunku planu. Sad jako użytek rolny może przynależeć

zarówno do terenu R jaki i RM. Zatem zapis i oznaczenia w planie pozwalają na rozwój istniejącego na działce nr 102 sadu. Uwagę w tej części należy uznać za nieuwzględnioną.

wykreślenie z planu terenu R.03 jest niezasadne. Plan dotyczy terenów rolnych, w dużej części położonych na gruntach klas I-III, w tym również teren R.03. Zadaniem planu jest ochrona tych gruntów przed niekontrolowaną zabudową, szczególnie nie związaną z rolnictwem. Siedliska rolnicze zostały wyznaczone na terenach oznaczonych symbolem RM, w ich granicach można sytuować budynki mieszkalne stanowiące część gospodarstwa rolnego. Plan ogranicza zabudowę na terenach oznaczonych symbolem R, ale jej nie zabrania. Ograniczenia dotyczą intensywności zabudowy oraz jej rodzaju. Uwagę w tej części należy uznać za nieuwzględnioną.

część uwagi dotycząca działki 109/5 – zostaje uwzględniona w całości. W planie naniesiono las ewidencyjny w części działki 109/5. Wyznaczono również nowy teren RM w sąsiedztwie istniejących zadrzewień, w granicach którego będzie możliwość prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego.

z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) po ponownym
iejscowego planu zagospodarowania
 rnęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3

**do Uchwały Nr VI/59/2019
Rady Miejskiej w Kisielicach
z dnia 29 maja 2019 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrychowo, gmina Kisielice

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Jędrychowo, gmina Kisielice nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.