

**Uchwała Nr XLIII/279/10
Rady Gminy Orchowo
z dnia 25 lutego 2010r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Mlecze i Kossakowo w gminie Orchowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), Rada Gminy Orchowo uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.

PRZEPISY OGÓLNE

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Mlecze i Kossakowo w gminie Orchowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo, przyjętego uchwałą nr XXXV/218/06 Rady Gminy Orchowo z dnia 27.02.2006r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 209 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Mlecze i Kossakowo w Gminie Orchowo, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Orchowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Orchowo o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
3. obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
4. ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,6 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
6. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
7. reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
8. stacji bazowej i przesyłowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
9. szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
10. tablicach informacyjnych – należy przez to elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
11. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
12. zieleni krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia formowane w kształcie pasów, grup lub pojedynczych obiektów.

§3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem;

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- strefa zakazu zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych;
- strefa ochrony stanowisk archeologicznych.
- granica projektowanego obszaru Natura 2000 – PLH300026 „Pojezierze Gnieźnieńskie”
- przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- klasyfikacja dróg publicznych;
- przebieg i strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych nn i SN;

ROZDZIAŁ 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, letniskowej i pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML, 30ML**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**;
- 5) tereny usług rekreacji i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US, 2US, 3US**;
- 6) tereny usług sportu, turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US/T, 2US/T**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R**;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej i przydrożnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI, 11ZI, 12ZI, 13ZI, 14ZI, 15ZI, 16ZI, 17ZI, 18ZI, 19ZI, 20ZI, 21ZI, 22ZI, 23ZI, 24ZI, 25ZI, 26ZI, 27ZI, 28ZI, 29ZI, 30ZI, 31ZI, 32ZI**;
- 9) tereny zieleni publicznej i parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 10) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZK**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS**;

- 12) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L;**
- 13) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D;**
- 14) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW;**
- 15) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP;**
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E.**

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
 - d) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych i przesyłowych telefonii komórkowej;
 - e) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - f) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami dróg publicznych;
 - g) obiektów wysokich i wysokościowych w rozumieniu Prawa Budowlanego;
 - h) zakaz lokalizacji budowli służących reklamie i reklam w obszarze dróg publicznych.
- 2) nakaz:
 - a) zachowania zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;
 - b) zachowania ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg, takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne,
 - c) zagospodarowania terenu, które powinno uwzględniać rangę miejsca, a więc być realizowane jako reprezentacyjne, o wysokich walorach estetycznych, architektonicznych i przestrzennych;
 - d) lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

- e) zachowania istniejących wartościowych zadrzewień;
 - f) zachowania dostępu z każdej działki budowlanej do drogi publicznej.
- 3) dopuszczenie:
- a) lokalizacji reklam i budowli służących reklamie w postaci szyldów i neonów tylko na terenach – US, US/T, U, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni elewacji budynku;
 - b) lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) magazynowanie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Orchowo i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz składowania i unieszkodliwiania odpadów w obrębie działek.
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją obiektów na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Orchowo i przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia dla terenów publicznych, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;

- 11) wskazuje się, że tereny **MN**, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) wskazuje się, że tereny **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML, 30ML**, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) wskazuje się, że tereny **1RM, 2RM**, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wskazuje się, że tereny **1US, 2US, 3US**, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) wskazuje się, że tereny **1US/T, 2US/T** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych;
- 17) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) dla terenów **1RM, 2RM** nakaz stosowania urządzeń ograniczających wpływ hodowli na jakość wód i gleb – szczelne zbiorniki na gnojówkę, płyty uszczelniające miejsca gromadzenia obornika czy kiszzonek paszowych zdrenowane do zbiornika na gnojówkę.
- 19) wskazuje się, że cały teren opracowania znajduje się w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego utworzonego Rozporządzeniem Nr 18 Wojewody Konińskiego z dnia 16 grudnia 1998r. w sprawie utworzenia Powidzkiego Parku Krajobrazowego, dla którego Rozporządzeniem Nr 231/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 grudnia 2006 w sprawie Powidzkiego Parku Krajobrazowego wprowadzono określone zakazy gospodarowania;
- 20) wskazuje się, że cały teren opracowania znajduje się w granicach Powidzko – Bieniaszewskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego dla którego wprowadzono określone zasady zagospodarowania obszarów;
- 21) wskazuje się, że część terenu objętego opracowaniem zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000

„Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH 300026, dla którego mogą obowiązywać określone zasady gospodarowania na podstawie przepisów odrębnych;

- 22) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jezior z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej zgodnie ze strefą zakazu zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej zbiorników wodnych przedstawioną na rysunku planu i zgodnie z Rozporządzeniem Nr 231/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 grudnia 2006 w sprawie Powidzkiego Parku Krajobrazowego.

§7. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – kierownikiem Delegatury w Koninie, wszelkich inwestycji związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

2. Na terenie 18 ML znajduje się obiekt o walorach zabytkowych - posesja nr 5 objęty ochroną konserwatorską.

3. Planowane roboty budowlane polegające na remoncie, rozbudowie, przebudowie czy rozbiórce obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymagają opinii Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – kierownikiem Delegatury w Koninie.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania terenu zgodnie z paragrafem 5 niniejszej uchwały;
- 2) oświetlenie terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) stosowanie trwałych i estetycznych elementów zagospodarowania oraz małej architektury jednorodnych stylistycznie;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej i przydrożnej;
- 5) nakaz realizacji nasadzeń w postaci szeregów drzew w celu wydzielenia przestrzennego terenów sportu i rekreacji oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację;

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
 - b) jednego budynku garażowo – gospodarczego na 1 lub 2 stanowiska postojowe na działce budowlanej;
 - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych i dróg wewnętrznych;
 - d) małej architektury, oświetlenia terenu, zieleni;
 - e) infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
- a) dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki,
 - c) obowiązek zachowania – 50 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
 - f) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej 2000 m²;
 - g) dopuszczenie wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną;
 - h) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy schodów i tarasów wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m;
 - i) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m, które:
 - usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu.
- 3) zasady i warunki zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m do kalenicy od poziomu terenu;
 - budynków garażowo-gospodarczych nie więcej niż 5 m do kalenicy od poziomu terenu;
 - b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
 - c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, przy zachowaniu tych samych spadków na głównych połaciach dachu;
 - d) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym równoległy do linii zabudowy;
 - f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;

- g) zakaz realizowania budynku garażowego wolnostojącego w linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- h) budynek garażowo-gospodarczy może być zblokowany z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenie wbudowane,
- i) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą;
- j) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- k) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50% powierzchni, wysokość ogrodzenia do 160 cm,
- l) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i materiałów odpadowych;

§ 10. Na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej, letniskowej i pensjonatowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML, 30ML ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku rekreacji indywidualnej lub letniskowej lub pensjonatowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- b) jednego budynku garażowo – gospodarczego na działce budowlanej;
- c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych i dróg wewnętrznych;
- d) malej architektury, oświetlenia terenu, zieleni;
- e) infrastruktury technicznej;
- f) dla terenu 18ML dopuszczenie funkcji usługowej w zakresie gastronomii i turystyki;

2) zasady zagospodarowania terenu.

- a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 25% powierzchni działki,
- b) obowiązek zachowania – 60 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- d) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej 1500 m²;
- f) dopuszczenie wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną;

- g) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy schodów i tarasów wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m;
- h) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m, które:
- usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu.
- 3) zasady i warunki zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- budynków rekreacji indywidualnej, letniskowej lub pensjonatowego nie więcej niż 9 m do kalenicy od poziomu terenu;
 - budynków garażowo-gospodarczych nie więcej niż 5 m do kalenicy od poziomu terenu;
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, przy zachowaniu tych samych spadków na głównych połaciach dachu;
- d) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku rekreacji indywidualnej, letniskowym lub pensjonatowym równoległy do linii zabudowy;
- f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- g) zakaz realizowania budynku garażowo - gospodarczego wolnostojącego w linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- h) budynek garażowo-gospodarczy może być zblokowany z budynkiem rekreacji indywidualnej, letniskowym lub pensjonatowym lub jako pomieszczenie wbudowane,
- i) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą;
- j) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- k) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50% powierzchni, wysokość ogrodzenia do 160 cm,
- l) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i materiałów odpadowych;

§ 11. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce;
- b) budynków garażowych, gospodarczych i produkcji ogrodniczej;
- c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
- e) małej architektury i oświetlenia terenu;

2) zasady zagospodarowania terenu.

- a) dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- b) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki,
- c) obowiązek zachowania – 30 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnie terenu nie wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze pozostają w wykorzystaniu rolniczym, bez prawa zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi.
- f) na terenach rolnych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych;

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy
 - budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m do kalenicy od poziomu terenu,
 - budynków garażowych, gospodarczych i produkcji ogrodniczej nie więcej niż 7 m do kalenicy od poziomu terenu,
- b) liczba kondygnacji w budynkach mieszkalnych: jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
- d) obiekty garażowe, gospodarcze i produkcji ogrodniczej - jednokondygnacyjne,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym równoległy do linii zabudowy,
- g) zakaz realizowania budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących w linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- i) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą;
- j) poziom parteru budynku mieszkalnego nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,

- k) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50% powierzchni, wysokość ogrodzenia do 160 cm,

§ 12. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku usługowego na działce budowlanej z zakresu usług, handlu, gastronomii, administracji i turystyki;
- b) jednego budynku garażowo – gospodarczego na działce budowlanej;
- c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych i dróg wewnętrznych;
- d) malej architektury, oświetlenia terenu, zieleni;
- e) infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu.

- a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- b) obowiązek zachowania – 50 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- d) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej 1500 m²;
- f) dopuszczenie wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną;
- g) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy schodów i tarasów wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m;
- h) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m, które:
 - usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu.

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych nie więcej niż 12 m do kalenicy od poziomu terenu;
 - budynków garażowo-gospodarczych nie więcej niż 6 m do kalenicy od poziomu terenu;
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, 2 kondygnacje nadziemne

- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 18 do 45 stopni, przy zachowaniu tych samych spadków na głównych połaciach dachu;
- d) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku usługowym równoległy do linii zabudowy;
- f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- g) zakaz realizowania budynku garażowo - gospodarczego wolnostojącego w linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- h) budynek garażowo-gospodarczy może być zblokowany z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenie wbudowane,
- i) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą;
- j) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- k) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50% powierzchni, wysokość ogrodzenia do 160 cm,
- l) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i materiałów odpadowych;

§ 13. Na terenach zabudowy usług rekreacji i sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, **2US**, **3US**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych na wolnym powietrzu:
 - dla terenów 2US, 3US:
 - plaży piaszczystej i trawiastej,
 - pomostów;
 - przystani wodnej dla sprzętu pływającego;
 - dla terenów 1US:
 - urządzeń sportowych i wyposażenia placów zabaw, itp.
- b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych i dróg wewnętrznych;
- c) małej architektury, oświetlenia terenu, zieleni;
- d) infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu.

- a) obowiązek zachowania – 50% powierzchni działki w postaci terenów zieleni powierzchnia biologicznie czynna;

- b) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew;
- c) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- d) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych;
- e) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gminy;
- f) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych i zabezpieczających;
- g) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§ 14. Na terenach zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US/T 2US/T**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych dla dzieci, młodzieży i dorosłych na wolnym powietrzu;
- b) budynków usługowych na działce budowlanej związanych z funkcją terenu – usługi rekreacji, sportu, turystyki, gastronomii i hotelarstwa;
- c) jednego budynku garażowo – gospodarczego na działce budowlanej;
- d) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych i dróg wewnętrznych;
- e) małej architektury, oświetlenia terenu, zieleni;
- f) infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu.

- a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- b) obowiązek zachowania – 50 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- d) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- e) minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
- f) dopuszczenie wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną;
- g) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy schodów i tarasów wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m;
- h) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,5 m, które:
 - usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu.

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych nie więcej niż 12 m do kalenicy od poziomu terenu;
 - budynków garażowo-gospodarczych nie więcej niż 6 m do kalenicy od poziomu terenu;
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 18 do 45 stopni, przy zachowaniu tych samych spadków na głównych połaciach dachu;
- d) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku usługowym równoległy do linii zabudowy;
- f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią;
- g) zakaz realizowania budynku garażowo – gospodarczego wolnostojącego w linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- h) budynek garażowo-gospodarczy może być zblokowany z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenie wbudowane,
- i) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą;
- j) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- k) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg publicznych musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50% powierzchni, wysokość ogrodzenia do 160 cm,
- l) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i materiałów odpadowych;
- l) dopuszcza się nie wykonywanie ogrodzenia na całej długości frontu działki lub na jego fragmencie, dla zorganizowania: stanowisk postojowych, dojścia do budynku.

§15. Na terenach zieleni izolacyjnej i przydrożnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI, 11ZI, 12ZI, 13ZI, 14ZI, 15ZI, 16ZI, 17ZI, 18ZI, 19ZI, 20ZI, 21ZI, 22ZI, 23ZI, 24ZI, 25ZI, 26ZI, 27ZI, 28ZI, 29ZI, 30ZI, 31ZI, 32ZI ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni izolacyjnej, przydrożnej o charakterze alei i zieleni parkowej;
 - b) utwardzonych alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe;
 - c) małej architektury i oświetlenia terenu;
 - d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
 - a) obowiązek zachowania – 70% powierzchni działki w postaci terenów zieleni –

- powierzchnia biologicznie czynna;
- b) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew;
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- d) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych;
- e) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gminy;
- f) zagospodarowanie zielenią obszarów, na których występuje infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami szczególnymi;
- g) nakaz wykonywania niezbędnych prac z zakresu: regulacji, w celu utrzymania terenu, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
- h) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych i zabezpieczających;
- i) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§16. Na terenach zieleni publicznej i parkowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni publicznej, urządzonej, o charakterze parkowym;
 - b) utwardzonych alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe;
 - c) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjne dla dzieci;
 - d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
 - e) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
 - a) obowiązek zachowania – 80% powierzchni działki w postaci terenów zieleni
powierzchnia biologicznie czynna;
 - b) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew;
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
 - d) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gminy;
 - f) zagospodarowanie zielenią obszarów, na których występuje infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - g) nakaz wykonywania niezbędnych prac z zakresu: regulacji, w celu utrzymania terenu, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
 - h) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych i zabezpieczających;
 - i) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§17. Na terenach zieleni krajobrazowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZK**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) zieleni krajobrazowej;
- b) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
- c) małej architektury i oświetlenia terenu;

2) zasady zagospodarowania terenu.

- a) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gminy;
- b) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- c) nakaz wykonywania niezbędnych prac z zakresu: regulacji, w celu utrzymania terenu, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

§18. Na terenach wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) wód śródlądowych powierzchniowych – cieków i zbiorniki wodne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zrzutu wszelkich ścieków komunalnych do zbiornika wodnego,
- b) nakaz wykonywania prac regulacyjnych i porządkowych;
- c) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej,
- d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i elementów zagospodarowania: przepusty, kładki, mostki, pomosty; umocnienia brzegów,
- e) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **WS** mają zastosowanie przepisy szczególne.

§ 19. Na terenach upraw rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) gruntów wyłącznie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska - uprawy rolne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych i produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych;
- b) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gminy;

- c) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R**, mają zastosowanie przepisy szczególne.

§ 20. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D** oraz dla terenów **KDW, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP** ustala się:

1) klasyfikację:

- a) dla terenów **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** – droga klasy lokalnej;
- b) dla terenów **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D** – droga klasy dojazdowej;
- c) dla terenów **KDW** - droga wewnętrzna;
- d) dla terenów **1KP, 2KP, 3KP, 4KP** – tereny parkingów;

2) dla terenów: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** zgodnie z rysunkiem planu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 15 m;
- b) układ jedno jezdniowy, z dwoma pasami ruchu po jednym na każdym kierunku ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
- c) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany jednego chodnika na ciąg pieszo-rowerowy;
- d) nakaz co najmniej jednostronnych nasadzeń drzew wzdłuż pasa jezdniowego;
- e) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dla terenów: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D** zgodnie z rysunkiem planu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 12 m;

- b) układ jedno jezdniowy, z dwoma pasami ruchu po jednym na każdym kierunku ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
 - c) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany jednego chodnika na ciąg pieszo-rowerowy;
 - d) nakaz co najmniej jednostronnych nasadzeń drzew wzdłuż pasa jezdniowego;
 - e) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów **KDW** zgodnie z rysunkiem planu: układ jednoprzestrzenny z jednym pasem ruchu pieszego i kołowego w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 5) dla terenów **1KP, 2KP, 3KP, 4KP** zgodnie z rysunkiem planów obszar stanowisk postojowych oraz miejsca wjazdu i wyjazdu na drogę publiczną.

§21. Na terenach infrastruktury technicznej-elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:

stacji transformatorowych. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inną niż zaznaczone na załączniku mapowym lokalizację stacji transformatorowych. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenach innych niż określone w planie, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Orchowie.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia działki od 25 do 50 m²;
 - b) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
 - d) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - e) nakaz wykonywania niezbędnych prac z zakresu: regulacji, w celu utrzymania terenu, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
 - f) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów E, mają zastosowanie przepisy szczególne.

§22. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§23. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

- 1) Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych:
 - a) SN 15kV po 7.5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii;
 - b) nn 0,4 kV po 3.0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii;
 - c) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.
- 2) Strefa zakazu zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych .

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 5) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 6) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) realizację dróg rowerowych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 8) dopuszczenie jednego zjazdu dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek narożnych usytuowanie zjazdów poza strefą skrzyżowań;
- 9) parkowanie w granicach działki budowlanej:
 - a) dla obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych – 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych 4,5 stanowiska postojowego na 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów gastronomicznych 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc,
 - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 stanowisk na każde 100 miejsc noclegowych;

- e) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§25. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków za wyjątkiem terenu **2RM**;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów nieutwardzonych oraz połąci dachowych w granicach własnej działki;
- 5) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi lub ich retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów nawodnień po uprzednim podczyszczeniu do jakości określonej w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej;
- 8) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi. Koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne lub Podmiot wchodzący w kolizję;
- 9) do czasu przebudowy linii napowietrznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy, zgodnie z zapisem § 23 ust. 1
- 10) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowych stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach o powierzchni do 50 m² z dostępem do drogi publicznej;
- 11) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci

elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, która będzie rozbudowywana do występującego zapotrzebowania na energię. Dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;

- 12) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 13) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej;
- 14) dla stacji bazowych telefonii komórkowej i masztów internetowej sieci radiowej, montowanych na budynkach łączna wysokość budynku wraz z zainstalowaną stacją bazową lub masztem musi być mniejsza niż 30,0 m npt.
- 15) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 16) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 17) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych;
- 18) w zakresie sieci gazowych:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny grupy ustala się z sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
 - b) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,
 - c) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,
 - d) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia zabudowie i zagospodarowaniu,
 - e) w przypadku budowy sieci gazowej istnieje ograniczenie własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych;
- 19) przy zmianie przeznaczenia działek z urządzeniami melioracyjnymi na cele nierolnicze,

należy wykonać przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych dostosowując je do planowanego sposobu zagospodarowania terenu;

- 20) zakaz niszczenia, uszkodzania i zanieczyszczania urządzeń melioracji wodnych;
- 21) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu;
- 22) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy dokonać przebudowy na koszt inwestora lub zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń.

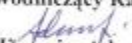
§ 26. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 27. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %, z wyłączeniem gruntów stanowiących własność Gminy Orchowo.

§ 28. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orchowo.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Hieronim Adamczyk

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIII/279/10
RADY GMINY ORCHOWO
z dnia 25 lutego 2010r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Mlecze i Kossakowo w gminie Orchardo,**

Dnia 21 lipca 2006 roku, Rada Gminy Orchardo podjęła Uchwałę Nr XXXIX/236/06 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Mlecze i Kossakowo.

Teren, dla których sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje łącznie powierzchnię ok. 215 ha., położony jest we wschodniej części Gminy i obejmuje miejscowości Mlecze i Kossakowo.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413).

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orchardo (Uchwała nr XXXV/218/06 Rady Gminy Orchardo z dnia 27 lutego 2006r.) dla terenów objętych uchwałą widnieją zapisy:

1. „tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej”,
2. „tereny o funkcji rekreacyjnej”,
3. „ekosystemy łąk i pastwisk”,
4. „tereny użytkowane rolniczo”,
5. „ekosystemy leśne i zadrzewione”,
6. „wody otwarte”.

Brak planu dla przedmiotowego terenu uniemożliwiał jakiegokolwiek działania inwestycyjne w celu poprawy dostępności terenów dla rozwoju różnorodnych form sportu i rekreacji. Należy dodać, że przyjęte dla terenu objętego planem funkcje są zgodne z kierunkami rozwoju i polityką przestrzenną gminy Orchardo określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego funkcje terenu nie wpływają negatywnie na strukturę przestrzenną miejscowości. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności ze środowiskiem naturalnym i środowiskiem kulturowym we właściwy sposób zabezpieczając ochronę środowiska i jego zasobów. Prognoza oddziaływania na środowisko, dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oceniła skutki wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu dla środowiska, a także określiła stopień oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne ustaleń projektu minimalizujące negatywne skutki takiego oddziaływania. W prognozie wykazano, iż realizacja zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „nie wywoła niepożądanych zmian w środowisku, natomiast udostępni gminie i inwestorom nowe tereny, zwiększając atrakcyjność turystyczną obszaru, zaś obecnym mieszkańcom udostępni nowe tereny rekreacyjno – sportowe, zwiększając

atrakcyjność miejsca zamieszkania. Projektowany plan przyczyni się do kontroli stanu zagospodarowania przedmiotowego obszaru, wprowadzi proekologiczne zasady inwestycji, a także przyczyni się do większej dbałości o stan środowiska."

W miejscu realizacji inwestycji występują wartościowe elementy środowiska naturalnego. Obszar objęty planem znajduje się na terenach przyrodniczo prawnie chronionych: w Powidzkim Parku Krajobrazowym, Powidzko – Bieniaszewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH 300026.

W związku z powyższym, w sposób szczególny w planie zadbano o ochronę i kształtowanie cennego krajobrazu przyrodniczego.

- Fragment opracowania w miejscowości Mlecze, położony jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych. W związku z tym w zapisach planu zawarty został zapis iż:

„dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – kierownikiem Delegatury w Koninie, wszelkich inwestycji związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

- 2. Na terenie 18 ML znajduje się obiekt o walorach zabytkowych - posesja nr 5 objęty ochroną konserwatorską."

Zatem i ochrona środowiska kulturowego jest na analizowanym terenie chroniona zapisami planu. Uchwalenie planu dla przedmiotowych działek przyczyni się znacząco do polepszenia dostępności bazy sportowo rekreacyjnej dla mieszkańców gminy.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgadniania właściwym organom, w tym również określonym w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 26 października 2009r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Orchow, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Orchow oraz dnia 29.10.2009r. na tablicach ogłoszeń w miejscowości Linowiec, opublikowano obwieszczenie Wójta Gminy Orchow o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Ponadto w dniu 27 października 2009r. w prasie lokalnej „Gazeta Słupecka” a w dniu 29.10.2009r. w tygodniku lokalnym „Pałuki” oraz w dniu 2 listopada 2009r. w Wieściach Orchowskich nr 10/09 ukazały się stosowne ogłoszenia Wójta Gminy Orchow o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”, dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 listopada do 8 grudnia 2009 roku. W dniu 7 grudnia 2009r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i zapisami w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. W ustawowym terminie tj. do dnia 22 grudnia 2009r. nie zostały zgłoszone żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zapisów „Prognozy oddziaływania na środowisko”.

Wójt Gminy Orchowo, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Orchowo do uchwalenia projekt uchwały wraz z załącznikami:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Orchowo uchwaliła niniejszy plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orchowo.

WÓJT

mgr inż. Teodor Pryka