

**Uchwała Nr XIII/99/11  
Rady Gminy Orchowo  
z dnia 28 października 2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Różanna w gminie Orchowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), **Rada Gminy Orchowo uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Różanna w gminie Orchowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo, przyjęte uchwałą nr XXXV/218/06 Rady Gminy Orchowo z dnia 27.02.2006 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **24,25** ha, położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Różanna w Gminie Orchowo, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrytym 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 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 1,5 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) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć 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;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) 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:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 7) przebieg i strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych nn i SN;
- 8) przebieg granic Powidzkiego Parku Krajobrazowego;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 10) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody - 8 m.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW 2MW, 3MW, 4MW, 5MW;**
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM;**
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU;**
- 5) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U;**
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;**
- 7) tereny sportu i rekreacji, znaczone na rysunku planu symbolami **1US, 2US;**
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP;**
- 9) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI;**
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS;**
- 11) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W;**
- 12) teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G;**
- 13) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L;**
- 14) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D;**
- 15) teren ciągu pieszo – jezdni oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P.**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 od strony dróg publicznych,
  - d) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii elektroenergetycznych, dla których stosuje się zapisy § 24 pkt 1 i § 26 pkt 7,
  - e) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami 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;

3) dopuszczenie:

- a) lokalizacji reklam na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni elewacji budynku,
- b) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych i reklam na elewacjach budynków mieszkalnych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji budynku,
- c) lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie,
- d) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 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 zgodnie z zapisem § 26 pkt 2;
- 3) dla terenów **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i RU** 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;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) w przypadku możliwości wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy stosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;

- 7) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) magazynowanie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją obiektów na terenie działki 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;
- 10) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia dla terenów publicznych, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 12) wskazuje się, że tereny **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) wskazuje się, że tereny **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wskazuje się, że tereny **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 15) wskazuje się, że teren **MN/U** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) wskazuje się, że tereny **1US, 2US**, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) wskazuje się, że teren **6U**, należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 18) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych;
- 19) Na terenach oznaczonych symbolami **RU** i **5U** należy, w przypadku możliwości wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej, stosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworsko - folwarcznego w centrum wsi Różanna, ze względu na walory historyczne i architektoniczne w granicach przedstawionych na rysunku planu w obrębie której nakazuje się:
  - a) zachowanie historycznego rozplanowania,
  - b) zachowanie historycznej parcelacji, zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów,
  - c) zachowanie zabytkowej zabudowy,
  - d) zachowanie zabytkowej zieleni,
  - e) zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
  - f) zharmonizowanie nawierzchni alejek z zabytkowym sąsiedztwem;
- 2) na obszarze objętym opracowaniem usytuowane są obiekty o walorach zabytkowych, podlegające ochronie konserwatorskiej:
  - a) na terenie 2KD-D - KAPLICZKA św. Wawrzyńca, z około 1880r, murowana,
  - b) na terenie 5MN - ZESPÓŁ SZKOŁY:
    - szkoła z 1 ćw. XX w. murowana – obecnie budynek mieszkalny,
    - chlew przy szkole z 1915r. murowany – obecnie budynek gospodarczy,
  - c) na terenie 3ZP – fragment ZESPOŁU DWORSKO – FOLWARCZNEGO:
    - dwór murowany z 1 połowy XIX w., rozbudowany w 2 poł. XIX w.,
    - pozostałości parku dworskiego – krajobrazowego z 1 poł. XIX w.,
  - d) na terenie RU – fragment ZESPOŁU DWORSKO – FOLWARCZNEGO - folwark:
    - obora I, murowana z ok. 1900r.
    - obora II, murowana z ok. 1910r.
    - chlewnia, murowana z początku XX w.
    - stodoła I, murowana z początku XX w.
    - stodoła II, murowana z początku XX w.
    - magazyn paszowy, murowany z 1905r.



- magazyn I, murowany z początku XX w.
  - magazyn II, murowany z początku XX w.
  - budynek gospodarczy z przełomu XIX/XX w.
  - gorzelnia, murowana z początku XX w.,
- e) na terenie 4RM – ZAGRODA NR 14:
- dom, murowany z 1905r.
  - ogrodzenie z bramą, murowane z początku XX w.,
- f) na terenie 2RM:
- ZAGRODA NR 18 na działce nr ewid. 38 i 39:
- dom murowany z 1901r.
  - obora murowana z 1901r.
  - stodoła murowana z 1901r.
  - ogrodzenie z bramą, murowane z ok. 1901r.
- 3) inwestycje planowane na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską, ale położonych poza wyznaczoną strefą a dotyczących:
- a) rozbiórki obiektu,
  - b) przebudowy i remontu obiektu,
  - c) zmiany sposobu użytkowania,
  - d) budowy nowych obiektów, w tym m. in. ogrodzeń,
  - e) budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej z przyłączami,
  - f) wycinki i nasadzenia, projektowania zieleni,
  - g) prac ziemnych
- wymagają uzyskania przez inwestora pozytywnej opinii konserwatorskiej;
- 4) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach objętych ochroną konserwatorską lub w bliskim ich sąsiedztwie, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne właściwego miejscowo konserwatora zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 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 urządzonej i krajobrazowej wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G**.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
- b) budynków garażowo gospodarczych,
- 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 – 40 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20 m,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
- 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 do 9,5 m ponad poziomem terenu,
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,



- d) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym zgodny z kierunkiem kalenicy na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej,
- f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- b) budynków garażowo – gospodarczych,
- 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 50% powierzchni działki,
- c) obowiązek zachowania – 30 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 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 do 16 m ponad poziomem terenu,
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, do trzech kondygnacji nadziemnych,

- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
- d) dopuszczenie dachów płaskich,
- e) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
- f) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym zgodny z kierunkiem kalenicy na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej,
- g) ogrodzenia ażurowe na granicy działek..

§ 11. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** 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 gospodarczych, garażowych i produkcji ogrodniczej,
  - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - d) 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 – 20 % 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 do 9,5 m ponad poziomem terenu,
  - b) jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
  - c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - d) obiekty gospodarcze, produkcji ogrodniczej i garażowe – jednokondygnacyjne o wysokości do 9 m,
  - e) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym zgodny z kierunkiem kalenicy na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej.

§ 12. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) zabudowy produkcyjnej i gospodarczej dla potrzeb rolnictwa, hodowli, ogrodnictwa,
- b) budynków garażowych i gospodarczych,
- 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 40% powierzchni działki,
- c) obowiązek zachowania – 20 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>,
- g) dopuszczenie wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną,

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy budynków zabudowy produkcyjnej i gospodarczej dla potrzeb rolnictwa, hodowli, ogrodnictwa do 15 m ponad poziomem terenu,
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, dwie kondygnacje nadziemne;
- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- d) dopuszczenie dachów płaskich.

§ 13. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U** 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 usługowego na działce budowlanej,
- c) jednego budynku garażowo – gospodarczego na działce budowlanej,



- d) dojść 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) 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) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
  - f) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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 do 9,5 m ponad poziomem terenu,
  - b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
  - c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - d) dopuszczenie dachów płaskich na obiektach garażowo gospodarczych i usługowych,
  - e) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
  - f) obiekty usługowe jednokondygnacyjne,
  - g) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym zgodny z kierunkiem kalenicy na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej,
  - h) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

§ 14. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) na terenie **1U**- zabudowy sakralnej – kościół wraz z obiektami towarzyszącymi: plebania, zaplecze, dom parafialny,
- b) na terenach **2U, 3U, 4U, 5U**– zabudowy usługowej: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400,0 m<sup>2</sup>- usług handlu, gastronomii, administracji i innych,
- c) na terenie **6U** – zabudowy usług oświaty – budynek szkoły z obiektami towarzyszącymi,
- d) dojść 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) 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) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla terenu **1U, 2U, 4U, 5U, 6U** – 15,0 m,
- f) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu **2U, 4U, 5U**– 450,0 m<sup>2</sup>, dla terenu **1U i 6U** – 1000m<sup>2</sup>;
- 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 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;
- j) dla terenu **6U** dopuszcza się adaptację istniejącego budynku szkoły na cele mieszkaniowe.

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:

- na terenie **1U i 6U** dla budynku kościoła i szkoły nie więcej niż 15 m a dla budynków towarzyszących nie więcej niż 10,0 m,
- na terenie **2U, 3U, 4U, 5U** nie więcej niż 10,0 m,
- b) liczba kondygnacji: dla terenów **1U, 2U, 4U, 5U, 6U** do dwóch kondygnacji i możliwe podpiwniczenie,
- c) obiekty garażowo – gospodarcze i towarzyszące jednokondygnacyjne,
- d) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
- e) dopuszczenie dachów płaskich,
- f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

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

1) lokalizację:

- a) placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- b) zieleni urządzonej, ozdobnej, rekreacyjnej i parkowej,
- c) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z obsługą terenu, w tym szatni, sanitariatów,
- d) alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe, dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- e) małej architektury, oświetlenia terenu, zieleni,
- f) infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejących urządzeń rekreacyjnych i obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
- b) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- c) obowiązek zachowania – 40 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 700,0 m<sup>2</sup>,
- f) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m,
- 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,
  - i) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych,
  - j) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych,
  - k) zakaz lokalizacji szyldów oraz reklam;
- 3) zasady i warunki zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku nie większej niż 100,0 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych do 6,0 m,
    - dla budynków, o których mowa w pkt 1 lit c. – jedna kondygnacja i nie więcej niż 6,0 m,
  - c) obowiązują dachy strome symetryczne nachylone od 20 do 45 stopni,
  - d) ogrodzenia ażurowe na granicy działek wzbogacone zielenią,
  - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2US** lokalizację zieleni krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **1WS**;
  - f) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2US** zapewnienie dostępu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**.

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

- 1) lokalizację:
- a) zieleni urządzonej o charakterze parkowym wraz z placami zabaw i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
  - b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - c) małej architektury i oświetlenia terenu,
  - d) dla terenu **3ZP** adaptuje się lokalizację obiektu mieszkalnego wielorodzinnego podlegającego ochronie konserwatorskiej z zakazem rozbudowy, nadbudowy i dopuszczeniem remontów i modernizacji,
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) wysokość zabudowy:
    - dla istniejącego obiektu mieszkalnego do 9,5 m ponad poziomem terenu,
    - dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych do 6,0 m,
  - b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dachy strome symetryczne nachylone od 20 do 45 stopni,

- d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40%,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniejszą niż 40%,
- f) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 700,0 m<sup>2</sup>,
- g) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m,
- h) dopuszcza się wydzielenie działki pod drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości – 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną,
- i) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew,
- j) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów,
- k) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych,
- l) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- m) zagospodarowanie zielenią izolacyjną obszarów, na których występuje infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami szczególnymi,
- n) zakaz realizacji utwardzonych dróg za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- o) 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.

§ 17. Na terenie zieleni izolacyjnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) zieleni izolacyjnej – wielopiętrowej o charakterze zieleni parkowej,
  - b) małej architektury i oświetlenia terenu oraz alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
  - a) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zagospodarowanie zielenią izolacyjną obszarów, na których występuje infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) zakaz realizacji utwardzonych dróg za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - d) 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,
  - e) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych,

- f) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 70%.

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

- 1) lokalizację:
  - a) wód śródlądowych powierzchniowych – zbiornik wodny;
- 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;
  - e) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **1WS** i **2WS** mają zastosowanie przepisy szczególne.

§19 Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D**, ustala się:

- 1) klasyfikację:
  - a) dla terenu **KD-G** – droga klasy głównej,
  - b) dla terenu **KD-L** – droga klasy lokalnej,
  - c) dla terenów **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenów: **KD-G, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** zgodnie z rysunkiem planu ustala się:
  - a) układ jedno jezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
  - b) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) nakaz jednostronnych nasadzeń drzew,
  - d) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zakaz lokalizacji parkingów w pasie drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G**,



- g) nakaz zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G** w odległości co najmniej 20 m, licząc od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni,
- h) obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G** w odległości od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) lokalizację nowych zjazdów na drogi publiczne należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- j) dopuszcza się lokalizację w pasach drogowych infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwolą.

§ 20. Na terenie ciągu pieszo - jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-P**, ustala się:

- 1) klasyfikację : dla terenu **KD-P** – ciągu pieszo - jezdni;
- 2) dla terenu **KD-P** przekrój jednoprzestrzenny dla ruchu pieszego i kołowego.

§ 21. Na terenie infrastruktury technicznej - **wodociągi**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **W**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) istniejące ujęcia wody i stacji pomp, hydrofornia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) strefa ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **W** wynosi 8 m na zewnątrz studni ,
  - b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - c) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) obowiązek zachowania – 15 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna,
  - e) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **W**, mają zastosowanie przepisy szczególne.

§ 22. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 23. 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.

§ 24. 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 ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody wynosi 8 m na zewnątrz studni.

§ 25. 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 a przy podziale działek wyłącznie na powstałą w wyniku podziału drogę wewnętrzną zjazd z drogi **KD-G**;
- 9) parkowanie w granicach działki budowlanej:
  - a) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych – 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- b) dla obiektów handlowych 4,5 stanowiska postojowego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 stanowisk na każde 100 miejsc noclegowych,
- d) 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,
- e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 26. 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 komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a na obszarach, na których nie ma kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów nieutwardzonych oraz połaci dachowych w granicach własnej działki;
- 5) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do 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) 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;

- 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 § 24 ust. 1;
- 10) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowych stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi publicznej. 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;
- 11) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 12) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej;
- 13) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 14) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych;
- 16) przy zmianie przeznaczenia działek z urządzeniami melioracyjnymi na cele nierolnicze, należy wykonać przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych dostosowując je do planowanego sposobu zagospodarowania terenu;
- 17) zakaz niszczenia, uszkodzania i zanieczyszczania urządzeń melioracji wodnych;
- 18) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu;

19) 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;

20) 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 wydzielenia 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 rozbudowy sieci gazowej istnieje ograniczenie własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych;

21) nakaz uzgadniania wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w fazie projektowania w przypadku kolizji z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej.

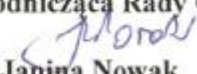
§ 27. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 28. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

§ 29. 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.

**Przewodnicząca Rady Gminy**

  
**Janina Nowak**

**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr XIII/99/11  
Rady Gminy Orchowo  
z dnia 28 października 2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Różanna w gminie Orchowo.**

Dnia 28 czerwca 2007 roku, Rada Gminy Orchowo podjęła Uchwałę Nr XI/66/07 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Różanna, w granicach wskazanych w załączniku graficznym.

Teren, dla którego sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje łącznie powierzchnię ok. 24,25 ha i położony jest w północnej części Gminy.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu 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 późn. zm.)

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

1. „tereny o funkcjach mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i rolniczych przewidziane do poprawy standardu”,
2. „tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej”,
3. „tereny o funkcji usługowej”,
4. „drogi lokalne”,
5. „ujęcia wody”.

Brak planu dla przedmiotowego terenu uniemożliwia jakiegokolwiek działania inwestycyjne w celu poprawy dostępności terenów dla rozwoju usług publicznych. Należy dodać, że przyjęte dla terenu objętego planem funkcje są zgodne z kierunkami rozwoju i polityką przestrzenną gminy Orchowo 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 **„w zakresie proponowanych rozwiązań, respektuje zasady zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnia ograniczenia ryzyka powstania zagrożeń dla środowiska przyrodniczego”**.

W miejscu realizacji inwestycji występują wartościowe elementy środowiska naturalnego. Obszar objęty planem znajduje się na terenach prawnie chronionych: w Powidzko – Bieniaszewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w Powidzkim Parku Krajobrazowym.

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

Na obszarze objętym opracowaniem usytuowane są obiekty o walorach zabytkowych, podlegające ochronie konserwatorskiej.

Dlatego ochrona środowiska kulturowego jest na analizowanym terenie również chroniona zapisami planu.

Uchwalenie planu dla przedmiotowego terenu przyczyni się znacząco do realizacji i polepszenia bazy usług publicznych dla lokalnej społeczności wprowadzając funkcję zieleni publicznej i usług sportu.

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 22 lipca 2011 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Orchowo, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Orchowo oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Różanna, opublikowano obwieszczenie Wójta Gminy Orchowo 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 26 lipca 2011r. w prasie lokalnej – „Gazeta Słupska oraz w dniu 28 lipca 2011 r. w tygodniku „Pałuki” ukazało się stosowne ogłoszenie Wójta Gminy Orchowo o

terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Różanna, wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”.

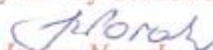
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”, dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia 2011r. do 6 września 2011 roku. W dniu 2 września 2011r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i zapisami w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. W ustawowym terminie tj. do dnia 27 września 2011r. 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 uchwala niniejszy plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orchowo.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy Orchowo

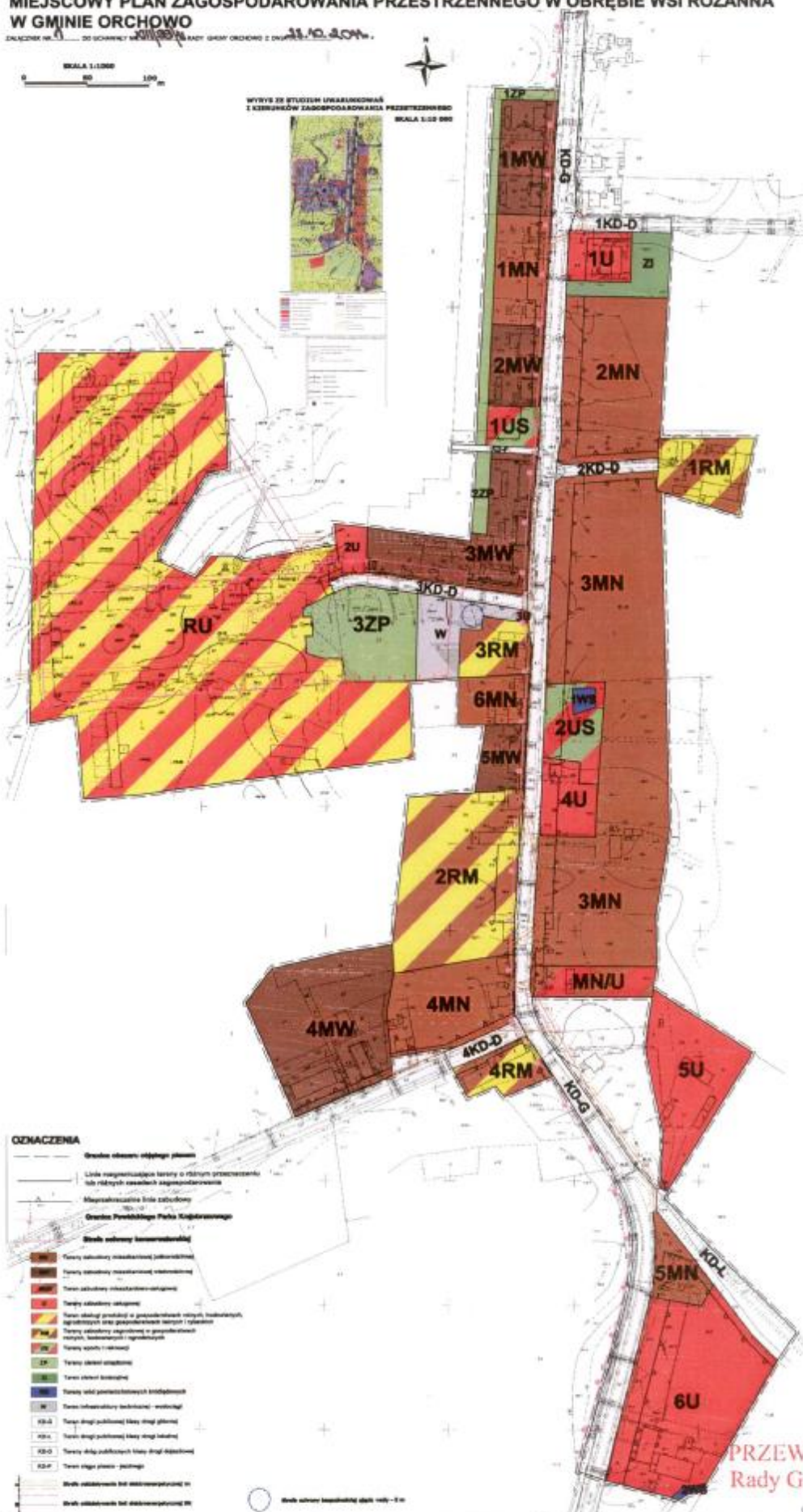
  
Janina Nowak

INACQUISI... 21.10.2014

0 50 100



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZYNNEGO



Janina Nowak



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XIII/99/11  
Rady Gminy Orchowo  
z dnia 28 października 2011r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ORCHOWO O SPOSOBIE  
ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI RÓŻANNA  
W GMINIE ORCHOWO**

Stwierdza się, że w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 9 sierpnia do 6 września 2011 roku, w tym także w dniu wyznaczonym na dyskusję publiczną tj. 2 września 2011r. nie zostały zgłoszone żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Różanna w gminie Orchowo

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy Orchowo  
  
Janina Nowak

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XIII/99/11  
Rady Gminy Orchowo  
z dnia 28 października 2011r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ORCHOWO  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Orchowo rozstrzyga co następuje:

**§ 1**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą Gmina Orchowo oraz właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Orchowo.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Orchowo.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.  
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy Orchowo  
  
Janina Nowak