

UCHWAŁA NR X/80./11
RADY GMINY ORCHOWO
z dnia 11.08.2011 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Osówiec 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 późn. zm.) 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 późn. zm.) Rada Gminy Orchowo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Osówiec w gminie Orchowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo, przyjęte uchwałą nr XXXV/218/06 Rady Gminy Orchowo z dnia 27.02.2006r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 23,75 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Osówiec - Gmina Orchowo, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Orchowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Orchowo o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 stanowisk archeologicznych;
- 11) 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, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MWn, 2MWn**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWn/U**;
- 6) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 8) tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P, 2P**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI**;
- 12) teren zieleni urządzonej i obiektu kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/ZK**;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WŚ**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;

- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E**;
- 17) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L** – droga klasy lokalnej, **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** – droga klasy dojazdowej; **1KDW, 2KDW, 3KDW** – droga wewnętrzna.

§ 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 zapis § 30 ust. 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, 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 § 30 pkt 2;
- 3) dla terenu **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, 7MN, 8MN, 9MN, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) wskazuje się, że tereny 1MW, 2MW, 3MW, 1MWn, 2MWn, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 14) wskazuje się, że tereny 1MW/U, 2MW/U, MWn/U, 2U należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) wskazuje się, że tereny 1ZP/US, 2ZP/US, 3ZP/US 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.

§ 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 Osówiec 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. Część z nich wpisana jest do rejestru zabytków:
 - a) na terenie 2U – KAPLICA GROBOWA MILICKICH, właścicieli majątku Osówiec, ob. kaplica p.w.. MB Różańcowej, murowana z 1883r., - Rej. Zab.: A – 272/14 z dn. 30 kwietnia 1984r.
 - b) na terenie ZP/ZK – KAPLICZKA, murowana z 1 ćw. XX w.
 - c) na terenie 4ZP w strefie ochrony konserwatorskiej – fragment ZESPOŁU DWORSKO – FOLWARCZNEGO:
 - dwór, murowano – drewniany z 1 poł. XVIII – Rej. Zab.: A – 273/15 z dn. 30 kwietnia 1984r.

- oficyna, 2 poł. XIX przebudowana,
 - park krajobrazowy z początku XX w.
 - wozownia, murowana, k. XVIII,
- d) na terenie RU w strefie ochrony konserwatorskiej – fragment ZESPOŁU DWORSKO – FOLWARCZNEGO - folwark:
- stajnia, ob. magazyn, mur., k. XVIII, przebudowana,
 - chlewnia, mur., k. XVIII, przebudowana,
 - stodoła I, ob. mieszalnia pasz, murowana. z k. XVIII
 - stodoła II, ob. magazyn, mur., k. XVIII,
 - magazyn zbożowy, mur., k. XVIII,
 - gorzelnia, murowana, k. XVIII, rozbudowana w latach 60 XX.
- d) na terenie 1MWn:
- dom dla służby, murowany, z 1840r. przebudowany w 1910 r.,
- e) na terenie 2MW/U
- rządcówka z 1 poł. XIX
- 3) obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia od właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wykonanie wszelkich prac planowanych na obszarze lub w obiektach wpisanych do rejestru zabytków.
- 4) pozostałe inwestycje planowane na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską, ale położonych poza wyznaczoną strefą, a dotyczące
- a) rozbiórki obiektu,
 - b) przebudowy i remontu obiektu,
 - c) zmiany sposobu użytkowania,
 - d) budowy nowych obiektów, w tym ogrodzeń,
 - e) budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej z przyłączami,
 - f) wycinki i nasadzenia, projektowania zieleni,
 - g) prac ziemnych
- wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej,
- 5) cały teren opracowania znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, wszelkich inwestycji związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych,
- 6) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokokształczynowego zadania inwestycyjnego, obowiązek przeprowadzenia:
- a) rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
 - b) ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
 - c) badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
 - d) stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu,
- 7) wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych.
- § 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 **1KD-L, 2KD-L**.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**, 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 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:
 - a) usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) 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 niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWn, 2MWn**, 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) dojście 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 20 m;
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²;
 - 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 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 20 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - b) budynków garażowo – gospodarczych;
 - c) dojście 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 nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
 - 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 mieszkalnych do 16 m ponad poziomem terenu;
 - b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, do trzech kondygnacji nadziemnych

- e) obiekty garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne z dachami płaskimi,
- f) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

§ 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 20 m;
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m²;
- 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, 2 kondygnacje nadziemne
- c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 10 do 45 stopni,
- d) dopuszczenie dachów płaskich;

§ 13. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- b) budynków garażowo – gospodarczych;
- c) jednego budynku usługowego 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 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 20 m;

- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²;
 - 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 mieszkalnych do 9,5 m ponad poziomem terenu;
 - b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - d) dopuszczenie dachów płaskich;
 - e) budynki garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
 - f) budynek usługowy jednokondygnacyjny,
 - 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 terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MWn/U** 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) jednego budynku usługowego na działce budowlanej;
 - d) dojazd 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 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 20 m;
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 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 wychodzących poza nią na odległość do 1 m;
- 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 20 do 45 stopni,
 - d) dopuszczenie dachów płaskich;
 - e) budynki garażowo – gospodarcze jednokondygnacyjne,
 - f) budynek usługowy jednokondygnacyjny,
 - g) kierunek głównej kalenicy dachu na budynku mieszkalnym zgodny z kierunkiem kalenicy na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej,
 - g) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

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

1) lokalizację:

- a) na terenie 2U- zabudowy sakralnej – wraz z obiektami towarzyszącymi;
- b) na terenach 1U, 3U, 4U,- zabudowy usługowej: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400,0 m²- usług handlu, gastronomii i administracji;
- 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 nowo wydzielonej 20 m;
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu 1U, 2U, 3U – 450,0 m², dla terenu 4U - 1000 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 wychodzących poza nią na odległość do 1 m;

3) zasady i warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - na terenie 2U dla budynku kapliczki nie więcej niż 15 m a dla budynków towarzyszących nie więcej niż 9,5 m;
 - na terenie 1U, 3U, 4U do dwóch kondygnacji i nie więcej niż 9,5 m;
- b) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja podziemna, jedna nadziemna i poddasze użytkowe,
- c) na terenie 1U, 3U i 4U obowiązują dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszczalne są też dachy płaskie, a na terenie 2U dachy strome bez określenia kąta nachylenia połaci dachu;
- d) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

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

1) lokalizację:

- a) zieleni urządzonej, ozdobnej, rekreacyjnej i parkowej.
- b) placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- d) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z obsługą terenu, w tym szatni, sanitariatów, obiektów turystyki w postaci przydrożnych wiat i parkingów;
- e) alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe, dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
- f) małej architektury, oświetlenia terenu, zieleni;
- g) na terenie 3ZP/US lokalizację zieleni krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1WS;

- h) infrastruktury technicznej;
- i) parkingów;
- 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) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 15 m;
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700,0 m²;
 - g) na terenach **2ZP/US** i **3ZP/US** dopuszcza się wydzielenie działki pod drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości – 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną;
 - h) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych;
 - i) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
 - j) zakaz lokalizacji szyldów oraz reklam.
 - k) dopuszczenie wydzielenia terenu pod pojemniki na segregację odpadów komunalnych,
- 3) zasady i warunki zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku nie więcej niż 120,0 m² ;
 - b) wysokość zabudowy dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz budynków związanych z obsługą terenu, w tym szatni, sanitariatów do 6,0 m,
 - c) liczba kondygnacji dla obiektów : jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) obowiązują dachy strome symetryczne nachylone od 20 do 45 stopni;
 - e) ogrodzenia ażurowe na granicy działek.

§17. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P**, **2P**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, garażowych, gospodarczych, technicznych, magazynowych, składowisk, administracyjnych i socjalno-sanitarnych;
 - b) małej architektury i oświetlenia terenu;
 - c) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
 - d) terenów zieleni towarzyszącej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
 - a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
 - b) obowiązek zachowania – 30% powierzchni działki w postaci terenów zieleni,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000m²;
 - d) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla terenu – 20,0 m;
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości – 6,0 m z bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 16 m;
 - b) obowiązują dachy skośne o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - c) dopuszczenie dachów płaskich;
 - d) dopuszczenie łączenia obiektów;

§18. Na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
 - b) dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
 - c) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
 - a) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew;
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
 - c) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) zagospodarowanie zielenią izolacyjną obszarów, na których występuje infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - f) zakaz realizacji utwardzonych dróg za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 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) obowiązek zachowania – 50 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna;
 - i) na terenie 4ZP dopuszcza się przebudowę i remont istniejącego obiektu wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

§19. Na terenach zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni izolacyjnej – zimozielonej, wielopiętrowej i wysokiej o zwartym charakterze;
 - b) dojeżdż 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;
 - 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) obowiązek zachowania – 70 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna;

§ 20. Na terenie zieleni urządzonej i obiektu kultu religijnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP/ZK**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej i przydrożnej kapliczki;
 - b) dojeżdż związanych z funkcją terenu;
 - c) małej architektury i oświetlenia terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu.
 - a) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym krzewów i drzew;
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
 - c) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych;

- d) obowiązek zachowania – 70 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni - powierzchnia biologicznie czynna;
- e) nakaz wykonywania niezbędnych prac z zakresu: konserwacji i remontów obiektu kapliczki, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych pielęgnacją i utrzymaniem zieleni.

§ 21. Na terenie wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS**, 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 **WS** mają zastosowanie przepisy szczególne.

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

- 1) klasyfikację:
 - a) dla terenów **1KD-L, 2KD-L** – droga klasy lokalnej;
 - b) dla terenów **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** –drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenów: **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** zgodnie z rysunkiem planu:
 - 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) zachowanie istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się lokalizację w pasach drogowych infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwolą.
- 3) dla terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW**, zgodnie z rysunkiem planu: układ jednoprzestrzenny z jednym pasem ruchu pieszo-jezdnego.

§ 23. 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, hydroformia;
- 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 zielenią 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 terenu oznaczonego symbolem **W**, mają zastosowanie przepisy szczególne.

§24. Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonym na rysunku planu symbolem **K**, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) oczyszczalni ścieków;
 - b) budynków technologicznych, pomocniczych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna sumaryczna powierzchnia zabudowy budynkami kubaturowymi – do 70% powierzchni działki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów technologicznych obiektów otwartych usytuowana jest 20 m w głąb terenu od nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - d) dopuszcza się wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - f) obowiązek zachowania – 15 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna,
 - 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) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **K**, mają zastosowanie przepisy szczególne.
- 3) zasady i warunki zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków technologicznych, pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna.

§25. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E**, **3E** ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) 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 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) obowiązek zachowania – 15 % powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchnia biologicznie czynna;
- g) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów oznaczonych symbolami **1E, 2E, 3E**, mają zastosowanie przepisy szczególne;
- h) w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie budowy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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 8m na zewnątrz studni.

§ 29. 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 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;

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy i przebudowy, 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 wybudowania 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 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) 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 zapisem § 30 ust. 1. 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 § 28 ust. 1;
- 10) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowych stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach o powierzchni do 50 m² z dostępem do drogi publicznej;
- 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;

- 14) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub alternatywne źródła energii;
- 15) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 16) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych.
- 17) przy zmianie przeznaczenia działek z urządzeniami melioracyjnymi na cele nierolnicze, należy wykonać przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych dostosowując je do planowanego sposobu zagospodarowania terenu,
- 18) zakaz niszczenia, uszkodzenia i zanieczyszczenia urządzeń melioracji wodnych,
- 19) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu.
- 20) 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.
- 21) 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 gazu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.
- 22) nakaz uzgadniania wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w fazie projektowania w przypadku kolizji z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

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

§ 33. 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 Orchowo

Janina Nowak