

UCHWAŁA NR XLIV/337/2014

Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 sierpnia 2014 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) a także w związku z uchwałą Nr XXVII/216/2013 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite i uchwałą Nr XXXIX/313/2014 z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/216/2013 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite,

Rada Gminy Ostrowite u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:

- § 1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ostrowite Nr XII/101/2011 z dnia 25 października 2011 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, zwaną dalej planem.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1: 2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały i stanowiący do niej załącznik nr 1.
 3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku zmiany planu:
- 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice obszarów ochrony stanowisk archeologicznych,
 - 5) rurociąg naftowy,
 - 6) pas technologiczny rurociągu naftowego,
 - 7) obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
 - 8) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu.
- § 3.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **plan** – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w niniejszej uchwale;
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;

- 3) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 5) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

MN	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
RM	– tereny zabudowy zagrodowej,
U	– tereny zabudowy usługowej,
UK	– tereny usług sakralnych,
US	– tereny usług sportu i rekreacji,
UO	– tereny usług oświaty,
P,U	– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług,
ZC	– tereny cmentarza,
ZN	– tereny zieleni nieurządzonej,
1R	– tereny rolnicze z prawem zabudowy,
2R	– tereny rolnicze bez prawa zabudowy,
ZL	– tereny lasów,
KS	– tereny parkingów,
IT-K	– tereny infrastruktury technicznej- kanalizacja,
IT-T	– tereny infrastruktury technicznej- telekomunikacja,
IT	– tereny infrastruktury technicznej,
KDG	– tereny dróg publicznych klasy drogi głównej,
KDL	– tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej ,
KDD	– tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
CPJ	– tereny ciągów pieszo – jezdnych,
KDW	– tereny dróg wewnętrznych,
WS	– tereny wód powierzchniowych,

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej.
- 2) Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) Dla naziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy.
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w granicy z drogą publiczną.
- 5) Wszelkie planowane na obszarze objętym planem budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarach objętych planem.
- 2) Oddziaływanie projektowanych inwestycji nie może powodować na terenach sąsiednich przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń wysoką.

- 4) Powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne.
- 5) Dla terenów położonych w Powidzko- Bieniaszewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (cały obszar objęty granicą planu), obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 - c) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania gruntów na obszarach ekosystemów łąkowych, murawowych,
 - d) zakazuje się zalesiania łąk i pastwisk trwałych,
 - e) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych, regionalnych i historycznych wzorców architektonicznych, w zakresie skali i podstawowej formy budynków,
 - g) zieleń związana z zabudową powinna utrzymywać charakter otaczającego krajobrazu,
 - h) do nasadzeń drzew i krzewów należy stosować lokalnie występujące gatunki,
 - i) w granicach pasów drogowych należy wprowadzać zieleń izolacyjną,
 - j) otoczenie nowo budowanych budynków obsadzić zielenią towarzyszącą i izolacyjną. Zaleca się sadzić gatunki roślin typowe dla danego obszaru. Zaleca się posadzić zieleń wysoką, która będzie ostoją ptactwa,
 - k) między budynkami a drogami należy stosować pasy zieleni izolacyjnej.
- 6) Masy ziemne w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z **gminnym planem gospodarki odpadami** i przepisami odrębnymi.
- 7) Ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia odpadów, urządzone zgodnie z istniejącym w gminie systemem oczyszczania i przepisami szczególnymi.
- 8) Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem MN, należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 9) Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem MN,U należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
- 10) Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem RM należy przyjmować jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 11) Tereny oznaczone w planie symbolami U, UK, nie wymagają traktowania jako chronione pod względem akustycznym.
- 12) **Wszelkie obiekty budowlane lokalizowane w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska wymagają uzgodnienia z Szefostwem Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.**

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Nową zabudowę należy projektować i realizować w sposób nie naruszający walorów otaczającej przestrzeni. W szczególności należy unikać stosowania zabudowy o formach nadmiernie eksponujących nową zabudowę, zwłaszcza o agresywnych barwach.
- 2) Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne z odpowiednim organem ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

- 3) 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 z odpowiednim organem ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 4) Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szeroko płaszczyznowego zadania inwestycyjnego (drogi, hale przemysłowe), obowiązek przeprowadzenia:
- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
 - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
 - badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
 - stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.
- Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem organu ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 5) Zabytkowy kościół par. p.w. MB Częstochowskiej:
- a. kościół, mur. 1926 – 1918,
 - b. ogrodzenie z bramami, mur. (kamień , cegła), 1 ćw. XX.

Zespół cmentarza rzymskokatolickiego:

- a. cmentarz, ok. poł. XIX, czynny,
- b. ogrodzenie mur. (kamień , cegła), 1 ćw. XX.

Pozostałości zespołu dworskiego:

- a. obora, mur.-glin., 2 poł. XIX,
- b. stajnia, mur., 2 poł. XIX,
- c. budynek inwentarski, mur., 2 poł. XIX,
- d. piwnica, mur., 2 poł. XIX.

Dom, ul. Lipowa nr 1, mur., pocz. XX,

Dom, ul. Słoneczna nr 7, mur., 1920.

Obiekty wymienione w pkt. 5 podlegają ochronie konserwatorskiej.

Inwestycje (rozbiórki, przebudowy i remonty obiektów, zmiany sposobu użytkowania, budowa nowych obiektów, budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami, wycinki i nasadzenia, projektowanie zieleni, prace ziemne) planowane w obiektach lub na obszarach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony zabytków.

§ 8. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów:

1) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **UO** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej przebudowy i remontów,
- c) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych,
- d) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
- e) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,005,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,

- w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na 3 pracowników,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejący zjazd z drogi KDG;
- f) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 1500 m².
- g) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 1, lit e, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

2) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **UK** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług sakralnych,
- b) adaptuje się istniejący zabytkowy kościół par. p.w. MB Częstochowskiej z możliwością jego przebudowy i remontu,
- c) parametry pozostałej zabudowy:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 10,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
- d) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,005,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 6 miejsc parkingowych,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą drogę lokalną (ulicę Słoneczną);
- e) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 5 000 m²;

3) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **US** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- b) parametry zabudowy :
 - zabudowa jednokondygnacyjna;
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20⁰-45⁰, pokrycie dowolne;
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,4,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,005,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2-3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą drogę lokalną (ulicę Jeziorną);
- d) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 10 000 m²;

4) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **U** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem jej przebudowy i remontów,

- c) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową , garażową i gospodarczą zlokalizowaną pomiędzy linią rozgraniczającą terenu o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i remontu,
- d) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki– 0,005,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
 - gabaryty i charakter nowych obiektów, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów realizowanych bądź już zrealizowanych w sąsiedztwie,
 - w granicach działki należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2-3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy drogi głównej KDG, dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej oraz dojścia i dojazdy wydzielone w ramach terenów U.
- e) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny,
- f) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej :
 - zabudowa garażowej i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne
- g) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- h) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 1, pkt.4 lit f, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

5) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **P,U** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług,
- b) parametry zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej i usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 12,0 m,
 - dachy spadziste o nachyleniu do 30 % lub płaskie, pokrycie dowolne,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,70,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki– 0,005,
 - powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki,
 - w granicach działki należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na 3 pracowników,
 - w granicach działki należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy drogi głównej (KDG) , drogę publiczną klasy drogi lokalnej oraz dojścia i dojazdy wydzielone w ramach terenu P,U,
- d) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej :
 - zabudowa garażowej i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - dachy spadziste o nachyleniu do 30 % lub płaskie, pokrycie dowolne,

- e) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna szerokość działki budowlanej – 25 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- f) zasady wydziałania działek budowlanych, o których mowa w ust 1, pkt.5 lit e, nie dotyczą wydziałania działek pod dojścia, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **MN, U** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej przebudowy i remontów
- c) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową i garażową zlokalizowaną pomiędzy linią rozgraniczającą terenu o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i remontu,
- d) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,6,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,01,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
 - funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny albo jako wolnostojący obiekt budowlany,
 - gabaryty i charakter nowych obiektów, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów realizowanych bądź już zrealizowanych w sąsiedztwie,
 - w granicach działki należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - w granicach działki należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - w granicach działki należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na 3 pracowników,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy drogi głównej (KDG), drogi publicznej klasy drogi lokalnej i dojazdowej oraz dojścia i dojazdy wydzielone w ramach terenu MN,U.
- e) parametry zabudowy mieszkaniowej :
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połąci 12⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- f) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny,
- g) parametry zabudowy garażowej:
 - zabudowa garażowej jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- h) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
- i) zasady wydziałania działek budowlanych, o których mowa w ust 1, pkt.6 lit f, nie dotyczą wydziałania działek pod dojścia, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

7) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolami **MN** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej przebudowy i remontów,

- c) adaptuje się istniejąca zabudowę mieszkaniową, gospodarczą i garażową pomiędzy linią rozgraniczającą terenu o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i remontu,
- d) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,6,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,01,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
 - w granicach działki należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy drogi głównej (KDG), drogi publicznej klasy drogi lokalnej i dojazdowej, ciągi pieszo – jezdne oraz dojścia i dojazdy wydzielone w ramach terenów MN,
- e) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 12⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- f) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - zabudowa garażowej i gospodarcza - jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- g) zasady podziału na działki budowlane :
 - minimalna powierzchnia działki – **800 m²**,
 - minimalna szerokość frontu działki – **22 m**.
- h) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 1, pkt.7 lit f, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **RM** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- b) adaptuje się istniejąca zabudowę zagrodowa zlokalizowaną pomiędzy linią rozgraniczającą terenu o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i remontu,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 0,3,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,001,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi publiczne klasy drogi lokalnej i dojazdowej oraz ciągi pieszo – jezdne,
- d) parametry zabudowy mieszkaniowej :
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
- e) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
- f) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

g) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust 1, pkt.8 lit e, nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

9) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1R** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z prawem zabudowy;
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,3,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,001,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące drogi publiczne klasy drogi dojazdowej, ciągi pieszo – jezdne oraz istniejącą drogę wewnętrzną,
- d) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- e) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- f) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
- g) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust 1, pkt.9 lit e, nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

10) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **2R** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) adaptuje się istniejący rurociąg naftowy wraz z pasem technologicznym wynoszącym 40 m od osi najbliższej położonego przewodu rurociągu,
 - w pasie technologicznym rurociągu zakazuje się lokalizację ogrodzeń,
 - w psie technologicznym rurociągu zakazuje się sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu,
 - wszelkie inwestycje infrastrukturalne liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez pas technologiczny należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące drogi publiczne klasy drogi lokalnej i dojazdowej i drogi wewnętrzne.

11) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **ZC** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza (zespół cmentarza rzymskokatolickiego),
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się wielogatunkowe nasadzenia drzew i krzewów,
- d) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej klasy drogi głównej (KDG) oraz istniejący parking KS,

12) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **ZN** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz ciągów pieszych bez bitumicznej nawierzchni,

- c) zasady zagospodarowania terenu:
- zakazuje się lokalizacji budynków,
 - zakazuje się zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz stosowania intensywnych metod gospodarowania na łąkach i pastwiskach w granicach obszaru specjalnej ochrony ekosystemów,
 - utrzymuje się pasy roślinności zielnej, krzewiastej i drzewiastej wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - nakazuje się utworzenie wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych stref buforowych o szerokości 2-5 m składających się z trwałej roślinności zielnej,
 - nakazuje się utworzenie wielogatunkowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych,
 - zakaz szczelnego przegradzania terenów w celu zapewnienia wolnej przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
 - adaptuje się istniejący ropociąg wraz z pasem technologicznym wynoszącym 40 m od osi najbliższego położonego przewodu ropociągu,
 - w pasie technologicznym rurociągu zakazuje się lokalizację ogrodzeń,
 - zakaz sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu,
 - wszelkie inwestycje infrastrukturalne liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez pas technologiczny należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

13) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **ZL** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - zakazuje się lokalizacji budynków,
- d) adaptuje się istniejący rurociąg wraz z pasem technologicznym wynoszącym 40 m od osi najbliższego położonego przewodu ropociągu:
 - w pasie technologicznym rurociągu zakazuje się lokalizację ogrodzeń,
 - zakaz sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu,
 - wszelkie inwestycje infrastrukturalne liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez pas technologiczny należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

14) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **WS** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych,
- b) utrzymuje się istniejące rowy melioracyjne,
- c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych,
- d) adaptuje się istniejący ropociąg wraz z pasem technologicznym wynoszącym 40 m od osi najbliższego położonego przewodu ropociągu:
 - w pasie technologicznym rurociągu zakazuje się lokalizację ogrodzeń,
 - zakaz sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu,
 - wszelkie inwestycje infrastrukturalne liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez pas technologiczny należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

15) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KS** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

16) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **IT- K** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (istniejące przepompownie ścieków),
- b) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

17) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **IT- T** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5,
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,001,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu US .
- d) parametry zabudowy:
 - wysokość zabudowy jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- e) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 1100 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

18) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **IT** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej,
- b) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

19) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDG** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) adaptuje się istniejący rurociąg naftowy wraz z pasem technologicznym wynoszącym 40 m od osi najbliższej położonego przewodu rurociągu,
- d) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy drogi głównej,
- e) utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 262,
- f) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej,
 - zakaz lokalizacji parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 262

20) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDL** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

21) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDD** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

22) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **CPJ** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągu pieszo - jezdnego,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

23) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDW** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) Na wszystkich obszarach objętych planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Na wszystkich obszarach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny górnicze.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Tereny dróg publicznych (KDG, KDL, KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, a także do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Tereny ciągów pieszo – jezdnych (CPJ) przeznaczone są do pełnienia funkcji pieszo -jezdnej, a także do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnione jest i będzie ulicami : Szkolną i Lipową (droga wojewódzka nr 262) oraz ulicą Zachodnią (droga powiatowa),
- 4) Dla położonych w obszarze objętych planem terenów dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust 19,20,21,22.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb,
- 2) adaptuje się istniejący rurociąg naftowy wraz z pasem technologicznym wynoszącym 40 m od osi najbliższego przewodu rurociągu,
 - w pasie technologicznym rurociągu zakazuje się lokalizację ogrodzeń,
 - zakaz sadzenia pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu,
 - wszelkie inwestycje infrastrukturalne liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez pas technologiczny należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe,
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- 5) ustala się zakaz lokalizacji budynków , budowli , nasadzeń drzew oraz zieleni, której system korzeniowy będzie powodował uszkodzenia uzbrojenia podziemnego w strefie 5 m od osi istniejącego wodociągu,
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
- 7) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie przejściowe, do czasu oddania do użytku sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych, z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni,
- 8) odprowadzanie wód opadowych do studni chłonnej lub poprzez rozsączenie na nieutwardzonym terenie w granicach posesji; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych poza granice nieruchomości,
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z rozwiązaniem uzgodnionym z przedsiębiorstwem energetycznym na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,

- 10) na terenie objętym niniejszym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne,
- 11) dopuszcza się budowę linii średniego i niskiego napięcia jako napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,
- 12) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz zieleni wysokiej w pasie technologicznym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszącego dla linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV - 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii oraz dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
- 13) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Zakazuje się stosowania jako źródeł ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego,
- 2) Do celów grzewczych realizacja źródeł ciepła takich jak : paliwo gazowe, płynne, paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii,
- 3) Stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 2) odpady komunalne z posesji należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) Wody opadowe i roztopowe z posesji należy zagospodarować we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich,
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów, dachów oraz terenów utwardzonych kanałami otwartymi do urządzeń podczyszczających, i dalej do odbiorników wód deszczowych,
- 3) Docelowo odprowadzanie 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,

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, niezwiązanych z realizacją ustaleń planu.
- 2) Ustala się zakaz ustawiania na terenach zabudowy rekreacyjnej karoserii pojazdów, kiosków, barakowozów itp. w celach nie związanych z prowadzeniem budowy budynku rekreacyjnego.
- 3) Do czasu zakończenia inwestycji przewidzianych niniejszą uchwałą dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

§ 17. Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

Nie występują na obszarze planu.

§ 18. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele określone w uchwale.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

Symbol przeznaczenia terenu	Wysokość stawki procentowej
P,U	20%
U	20%
MN,U;	20%
MN;	20%
pozostałe	0%

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
/-/ Jakub Bartosik

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Zgodnie z 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 – ze zm.) oraz w związku z art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 – ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Z budżetu Gminy Ostrowite nastąpi pokrycie kosztów budowy następujących inwestycji, będących zadaniami własnymi Gminy:
 - 1) Sieci kanalizacji sanitarnej, planowanej do obsługi obszarów objętych zmianą planu,
 - 2) Rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, planowanej dla obsługi obszarów objętych zmianą planu,
 - 3) Wykup gruntów i budowa dróg publicznych.
2. Zadania wymienione w ust. 1 będą realizowane etapowo.
3. Realizacja wydatków wymienionych w ust. 1 nastąpi po ujęciu związanych z nimi inwestycji w budżecie gminy.
4. Przewiduje się możliwość pokrycia części wydatków ze środków pochodzących z funduszy unijnych.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Jakub Bartosik

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Gminy Ostrowite rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Wójt Gminy Ostrowite ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 07.04.2014 r. do 08.05.2014 r., dnia 11.04.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 29.05.2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Ostrowite stwierdza, iż do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite nie złożono żadnej uwag.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Jakub Bartosik

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLIV/337/2014

Rady Gminy Ostrowite

z dnia 22 sierpnia 2014 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Ostrowite podjęła w dniu 31 stycznia 2013 r. Uchwałę Nr XXVII/216/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite i uchwałę Nr XXXIX/313/2014 w dniu 25 lutego 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/216/2013 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite. Zmianą planu objęto część obrębu Ostrowite.

Obszar gminy jest podzielony na 21 sołectw: Doły, Giewartów, Giewartów Holendry, Gostuń, Grabina, Izdebno, Jarotki, Kania, Kąpiel, Kosewo, Mieczownica, Napruszewo, Ostrowite, Przeclaw, Sienno, Siernicze Małe, Siernicze Wielkie, Skrzyńka, Stara Olszyna, Szyszłowo, Tomaszewo. Powierzchnia Gminy wynosi 10 410 ha (104 km²).

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 420,0 ha (4,2 km²). Teren objęty zmianą planu to miejscowość Ostrowite, pełniąca funkcje ośrodka gminnego o znaczeniu lokalnym oraz przyległe tereny rolnicze. Obszar ten położony jest środkowo – wschodniej części gminy.

Granica terenu opracowania przylega od strony zachodniej do rynny jeziora Powidzkiego, a od strony wschodniej zamyka się granicą sołectwa Ostrowite. Teren planu położony jest w granicach Powidzko – Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Prawie cały obszar gminy z wyjątkiem Starej Olszyny i części Milejewa, jest objęty różnicowanymi formami ochrony przyrody, tworzącymi uzupełniający się system uwzględniający walory poszczególnych obszarów, w skład którego wchodzi: Powidzko - Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu, Powidzki Park Krajobrazowy, Obszar SOO Natura 2000. Obszar przyległy do Jeziora Powidzkiego w zachodniej i północnej części gminy jest chroniony jako Powidzki Park Krajobrazowy oraz obszar SOO Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie”. Pozostała część obszaru gminy, stanowiąca rolniczą przestrzeń produkcyjną, jest objęta obszarem chronionego krajobrazu. Obie funkcje gminy ukształtowały się w oparciu o istniejące wartości przestrzeni a ich rozwój nie powoduje wzajemnych kolizji

Na całości obszaru objętego powyższą zmianą planu obowiązuje plan zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/95/2004 z dnia 18 marca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwał wywołujących sporządzenie zmiany planu oraz założenia wskazane w uzasadnieniu do uchwał.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Ostrowite uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ostrowite Nr XII/101/2011 z dnia 25 października 2011 r. W przedmiotowej zmianie studium teren objęty zmianą planu zaliczono do obszaru funkcjonalno – przestrzennego R osadniczo – rolnego i podobszaru rozwoju wielofunkcyjnego W oraz do obszaru naturalnych ciągów ekologicznych EK.

Obszar osadniczo rolny – R obejmuje wschodni i centralny rejon gminy. W ramach obszaru R wyszczególniono w studium podobszary W rozwoju wielofunkcyjnego w rejonie miejscowości Ostrowite, Tomaszewo, Gostuń i Siernicze Wielkie. Obejmuje tereny na których wiodącą funkcję stanowi osadnictwo oraz obsługa ludności i rolnictwa.

Zasady obowiązujące w ramach obszaru:

- preferencja dla rozwoju rolnictwa,

- zachowywanie granic między naturalnymi ekosystemami leśnymi, mokradłami i ciekami a użytkami rolnymi w formie naturalnie rozbudowanych i zróżnicowanych gatunkowo ekotonów,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez unikanie rozpraszania zabudowy i tworzenie zwartych układów zabudowy,
- rozwój terenów dla zabudowy w ramach ciągów już istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz w ramach podobszarów MN,
- ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,
- warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio: dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 60 dB w dzień i 50 dB, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy.
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
- minimum 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
- działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z nowych działek o szerokości minimum 22 m.

Podobszar rozwoju wielofunkcyjnego – W obejmuje tereny koncentracji istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej miejscowości: Ostrowite, Giewartów, Tomaszewo i Gostuń oraz Siernicze Wielkie.

Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:

- podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- adaptacja i porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
- ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,
- warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio: dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy

Obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK obejmuje tereny naturalnych ciągów ekologicznych pełniących funkcje klimatyczne (ciągi przewietrzania) i krajobrazowe. Główne ciągi powiązań przyrodniczych to podstawowy układ cieków przepływających przez gminę oraz zieleń śródpolna i przydrożna towarzysząca obniżeniom terenu w obrębie których należy zapewnić warunki dla zachowania i poprawy stanu równowagi biologicznej, zachowania i wzbogacenia składu gatunkowego flory i fauny.

Zakazy i nakazy obowiązujące w ramach obszaru:

- należy dążyć do utrzymania istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu przyrodniczego oraz swobodnej wentylacji terenu,
- zakaz lokalizacji i instalowania urządzeń zanieczyszczających wodę powietrze lub glebę szczególności składowania Śródków chemicznych oraz stacji paliw.

W granicach objętych zmianą planu na rysunku zmiany studium zidentyfikowano następujące przeznaczenia poszczególnych fragmentów terenu opracowania: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej i zagrodowej, tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, tereny usług, tereny upraw polowych, tereny trwałych użytków zielonych.

Sporządzona zmiana planu miejscowego stanowi kontynuację zasad zagospodarowania realizowanych na podstawie obowiązującego dla tych terenów planów zagospodarowania. Najistotniejsze zmiany polegały na znaczącym powiększeniu terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dostosowano przeznaczenie terenów do wymogów obecnie obowiązującej zmiany studium. Ponadto dostosowano parametry istniejących dróg do ustaleń wynikających z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz wyznaczono układy komunikacyjne wewnątrz obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo, usługową. W opracowanej zmianie planu zmieniono przeznaczenie dotychczasowych terenów rolniczych (V, VI klasa bonitacyjna) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i

jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w grudniu 2013 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 03.01.2014 r.– udostępniony był do opiniowania właściwym organom i instytucjom,
- od dnia 07.01.2014 r.– udostępniony był do uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od 07.04.2014 r. do 08.05.2014 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu w dniu 11.04.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu nie złożono żadnej uwagi.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przygotowywano dwie propozycje planistycznych rozwiązań. Pierwsza propozycja, po szerokich konsultacjach społecznych, ze względu na zbyt duże obszary przeznaczone pod komunikację, a zwłaszcza projekt równoległej drogi dojazdowej wzdłuż drogi wojewódzkiej uznana została za zbyt restrykcyjna dla właścicieli terenów objętych planem. Druga propozycja, to propozycja, która prawie w 80 % uwzględniała uwagi właścicieli gruntów co do rozwiązań planistycznych. W związku z powyższym wybrano do dalszego procedowania drugi wariant.

Przewiduje się, że analiza realizacji postanowień planu będzie przeprowadzana równoległe do analiz dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, związanych z oceną aktualności planów miejscowych i studium (o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przepis art. 32 ust. 2 ustawy wymaga przeprowadzenia analizy co najmniej raz w kadencji rady.

Analizie w zakresie stanu środowiska powinny podlegać:

- stan poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, zwłaszcza gleby, wód podziemnych i powierzchniowych, powietrza i klimatu akustycznego – w oparciu o wyniki pomiarów uzyskane w ramach państwowego monitoringu środowiska oraz innych dostępnych wyników pomiarów i obserwacji,
- stopień realizacji określonych w zmianie planu wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy sformułować wnioski dotyczące stanu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska, ewentualnych przyczyn braku realizacji poszczególnych ustaleń planu oraz niedostatków samego planu w zakresie regulacji niekorzystnych zjawisk oddziałujących na stan środowiska. W rezultacie należy określić stopień przydatności ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zakres zagadnień do uregulowania w przypadku zmiany lub sporządzenia nowego dokumentu.

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrowite, obejmującego obręb Ostrowite, może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Ostrowite.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Jakub Bartosik