

U C H W A Ł A N R X L V / 3 4 8 / 2 0 1 4

Rady Gminy Ostrowite z dnia 30 września 2014 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Ostrowite, obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo.

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 poz. 647, z późn. zm.) a także w związku z uchwałą Nr XVIII/144/2012 Rady Gminy Ostrowite z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar wsi Kosewo i Tomiszewo i uchwały Nr XXI/158/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część obszaru Tomiszewo i Kosewo,

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Ostrowite, obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo, zwany dalej planem.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1: 2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały i stanowiący do niej załączniki 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 planu, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania ,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 5) stanowiska archeologiczne,
 - 6) granica obszaru NATURA 2000,
 - 7) strefa 100 m wokół brzegów jezior,
 - 8) linie elektroenergetyczne 15 kV z pasem ochronny,
 - 9) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu,
 - 10) symbol oznaczający zabytkowy zespół pałacowy 2 poł. XIX w.

§ 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,
- ML** – tereny zabudowy lotniskowej,
- RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- U** – tereny zabudowy usługowej,
- UT** – tereny usług rekreacji i sportu,
- UP** – tereny usług publicznych
- ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
- ZP** – tereny zieleni publicznej,
- R** – tereny rolnicze,
- ZL** – tereny lasów,
- KD-L** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej ,
- KD-D** – 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:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach frontowych.
- 3) Dla naziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy.
- 4) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia działki na 1,5 m.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w granicy z drogą publiczną.
- 6) 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) Lokalizację projektowanych inwestycji należy dostosować do struktur hydrogeologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych i GZWP 144 Inowrocław - Gniezno.

- 6) Dla terenów położonych w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru SOO Natura 2000 oraz Powidzko - Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, 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) zakaz zmian sposobu użytkowania gruntów na obszarach ekosystemów łąkowych, murawowych,
 - d) zakaz 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) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
 - j) adaptuje się istniejące w pasie 100 m ośrodki wypoczynkowe oraz indywidualną zabudowę zagrodową, mieszkalną i rekreacyjną, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,
- 7) 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,
- 8) Ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia odpadów, urządzone zgodnie z istniejącym w gminie systemem oczyszczania i przepisami szczególnymi.
- 9) Dopuszczalne poziomy hałas na terenach oznaczonych w planie symbolem MN, RM należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 10) Dopuszczalne poziomy hałas na terenach oznaczonych w planie symbolem ML należy przyjmować jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
- 11) Dopuszczalne poziomy hałas na terenach oznaczonych w planie symbolem MN,U należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
- 12) Tereny oznaczone w planie symbolami U, UT nie wymagają traktowania jako chronione pod względem akustycznym.
- 13) Wszelkie obiekty budowlane lokalizowane w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska wymagają uzgodnienia z Szefostwem Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
- 14) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem spełnienia wymogów gruntowo – wodnych.

§ 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), 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 archeologicznego muszą być uzgodnione pozwoleniem organu ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

- 5) Zabytkowy zespół pałacowy z 2 poł. XIX w. złożony z dawnego pałacu, przebudowanego w 1974 r. oraz parku krajobrazowego w miejscowości Kosewo podlega ochronie konserwatorskiej. Planowane zmiany zagospodarowania terenu, przekształcenia zieleni parkowej oraz roboty budowlane wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony zabytków.

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

- 1) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **UP** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych,
 - adaptuje się istniejący budynek pałacu z 2 poł. XIX w z możliwością jego przebudowy, roboty budowlane wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony zabytków,
 - parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
 - 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– 0,005
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą ulicę;
 - zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 10 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
- 2) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1 UT** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – tereny usług rekreacji i sportu;
 - adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej przebudowy i remontów,
 - parametry zabudowy:
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
 - 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. 60% powierzchni działki,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące ulice - ciągi pieszo- jezdne;
 - zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 5 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 35 m,
- 3) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **2 UT** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – tereny usług rekreacji i sportu;
 - adaptuje się istniejące w pasie 100 m ośrodki wypoczynkowe oraz zabudowę rekreacyjną i sportową z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,

- c) parametry zabudowy
 - zabudowa jednokondygnacyjna;
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dachy spadziste o nachyleniu połaci 20⁰-45⁰, pokrycie dowolne
 - d) 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. 60% powierzchni działki,,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejący ciąg pieszo - jezdny;
 - e) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 10 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 4) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **3 UT** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług rekreacji i sportu;
 - b) parametry zabudowy:
 - zabudowa jednokondygnacyjna;
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dachy spadziste o nachyleniu połaci 20⁰-45⁰, pokrycie dowolne,
 - 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. 60% powierzchni działki,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną;
 - d) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 20 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 100 m,
- 5) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **4 UT** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług rekreacji i sportu;
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) parametry zabudowy usługowej :
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny, pokrycie dowolne,
 - d) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa garażowej, gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
 - e) 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– 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - w granicach działki należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 3 pracowników,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,

- obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą ulicę;
- f) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 22 m,
- 6) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1 U** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw
 - 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
 - d) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dach dowolny, pokrycie dowolne;
 - e) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m².
 - f) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 6, lit e, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 7) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **2U** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
 - 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - gabaryty i charakter nowych obiektów, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów realizowanych bądź już zrealizowanych w sąsiedztwie,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą ulicę;
 - d) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny
 - e) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa garażowa, gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
 - f) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 22 m,
- 8) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **3 U** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

- b) parametry zabudowy usługowej :
- wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
- 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną drogę dojazdową oraz dojścia i dojazdy;
- d) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- e) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust 8, lit d, nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 9) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **4 U** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- b) 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - adaptuje się istniejącą w pasie 100 m zabudowę , z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,
 - zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów jeziora ,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące ulice - ciągi pieszo- jezdne;
- c) parametry zabudowy usługowej:
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny
- d) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m².
- 10) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1MN, U** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- b) 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - adaptuje się istniejącą w pasie 100 m zabudowę, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów,
 - zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów jeziora ,
 - funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny albo jako wolnostojący obiekt budowlany
 - funkcja gospodarcza (garaż, hangar na łódź) 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,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne oraz dojścia i dojazdy;
- c) parametry zabudowy mieszkaniowej :
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połąci 15⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
- d) parametry zabudowy usługowej:
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny
- e) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej:
- wysokość zabudowy - jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- f) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 22 m,
- g) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust 10, lit f, nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

11) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **2MN, U** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- b) 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny albo jako wolnostojący obiekt budowlany,
 - funkcja gospodarcza (garaż, hangar na łódź) 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,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- c) parametry zabudowy mieszkaniowej :
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połąci 15⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
- d) parametry zabudowy usługowej:
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach dowolny
- e) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej:
- wysokość zabudowy - jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;

- f) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
- g) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 11, lit f, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - funkcja gospodarcza (garaż, hangar na łódź) 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,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- c) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połąci 15⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- d) parametry zabudowy garażowej:
 - zabudowa garażowa jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- e) zasady podziału na działki budowlane :
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 22 m.
- f) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 12, lit e, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

13) Na terenie oznaczonym symbolem **ML** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy letniskowej;
- b) zasady zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,25
 - minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - adaptuje się istniejące w pasie 100 m zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i remontów,
 - zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów jeziora ,
 - funkcja garażowa (hangar na łódź) może być realizowana jako wbudowana w budynek rekreacyjny 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,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,

- obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- c) parametry zabudowy letniskowej:
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
- d) parametry zabudowy gospodarczej, garażowej:
- zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- e) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m².
 - minimalna szerokość frontu działki – 22 m,
- f) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 13, lit e, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 14) Na terenie oznaczonym symbolem **RM** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- b) 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 – 0,01
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne, oraz dojścia i dojazdy;
- c) 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 25⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- d) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:
- zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
- e) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna powierzchnia działki – 3000 m².
 - minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 15) Na terenie oznaczonym symbolem **1R** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z prawem zabudowy,
- b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa,
- 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 – 0,005
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,,
 - minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące drogi publiczne, ciągi pieszo – jezdne, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- 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 25⁰-45⁰, 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 – 30 m,
- g) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust 15, lit f, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 16) Na terenie oznaczonym symbolem **2R** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wielogatunkowe nasadzenia drzew i krzewów wzdłuż dróg
- 17) Na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni publicznej;
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz ciągów pieszych bez bitumicznej nawierzchni;
 - c) zasady zagospodarowania terenu:
 - zakazuje się lokalizacji budynków,
- 18) Na terenie oznaczonym 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,
 - nie dopuszcza 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 waleń widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
- 19) Na terenie oznaczonym symbolem **ZL** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) zasady zagospodarowania terenu:
 - zakazuje się lokalizacji budynków,
- 20) Na terenie oznaczonym 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,
- 21) Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **KD-L** 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.
- 22) Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **KD-D** 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.

23) Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **CPJ** ustala się:

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

24) Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym 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.

§ 9. 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.

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

- 1) Tereny dróg publicznych (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) Tereny dróg wewnętrznych (KDW) przeznaczone są do pełnienia funkcji komutacyjnych, a także do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, a także do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
4) Dla położonych w obszarze objętych planem terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 8 pkt 21,22,23,24.
5) Powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnione jest i będzie drogami: powiatową nr 3051 i gminną w kierunku Naprusewa.
6) Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem UP należy zapewnić w granicach terenu co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej lub 2 miejsca na 3 pracowników,
- dla terenów usług rekreacji i sportu oznaczonych symbolami 1 UT, 2 UT, 3 UT w granicach terenu, należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej lub 2 miejsca na 3 pracowników,
- dla terenu usług rekreacji i sportu oznaczonego symbolem 4 UT, w granicach działki należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej lub 2 miejsca na 3 pracowników,
- dla terenów zabudowy usługowej w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej lub 2 miejsca na 3 pracowników,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego, co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej lub 2 miejsca na 3 pracowników,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
- dla terenów zabudowy letniskowej w granicach nieruchomości należy zapewnić 1 miejsce parkingowe,
- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

- dla terenów zabudowy zagrodowej w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - dla terenów rolniczych z prawem zabudowy w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego,
 - liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Na całym obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb,
 - 8) Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe,
 - 9) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - 10) Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
 - 11) Odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie przejściowe, do czasu oddania do użytku sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych o atestowanej szczelności, z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni. Na terenach rozproszonej zabudowy siedliskowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków na warunkach określonych przez przepisy szczególne.
 - 12) Odprowadzanie wód opadowych do studni chłonnej lub poprzez rozsączenie na nieutwardzonym terenie w granicach posesji; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych poza granice nieruchomości,
 - 13) Zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z rozwiązaniem uzgodnionym z przedsiębiorstwem energetycznym na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,
 - 14) 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,
 - 15) Dopuszcza się budowę linii średniego i niskiego napięcia jako napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,
 - 16) Realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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 przednim podczyszczeniu do jakości określonej w przepisach odrębnych.

§ 14. 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.

§ 15. Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
Nie występują na obszarze planu.

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

§ 17. 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
ML	20%
U	20%
MN,U;	20%
MN;	20%
pozostałe	0%

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Jakub Bartosik

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLV/348/2014
Rady Gminy Ostrowite
z dnia 30 września 2014 r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – ze zm.), ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. , poz. 885 ze zmianami) 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 do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ostrowite,
obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo.**

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 26.07.2013 r. do 30.08.2013 r., dnia 23.08.2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 20.09.2013 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ostrowite, obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo złożono 14 uwag.
- § 3.** Rada Gminy Ostrowite podtrzymuje rozstrzygnięcia Wójta Gminy Ostrowite o uwzględnieniu 8 uwag.
- § 4.** 1. W dniu 20.09.2013 r. złożono uwagę dotyczącą dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenach rolnych (**nr działek : 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 227/6, 227/7, 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 227/12, 227/13, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/18, 227/19, 227/20, 227/21, 227/22, 227/23, 227/24 obręb Kosewo**). W obowiązującym planie działki te położone były na terenie oznaczonym symbolem RP. Dla terenu oznaczonego symbolem RP dopuszczono zabudowę zagrodową wzdłuż istniejących dróg publicznych. Dodatkowo gmina wyraziła zgodę na podział działki rolnej o numerze 19/1 na wyżej wymienione działki. Dopuszczała zatem możliwość powstania na tym terenie zabudowy siedliskowej.
2. **Uwaga została częściowo uwzględniona.** Zgodnie ze poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zabudowę zagrodową wzdłuż istniejącej drogi oznaczonej symbolem KD-L.
Nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej dla działek **227/22, 227/23 i 227/24** wzdłuż projektowanej drogi lokalnej.
- § 5.** 1. W dniu 17.09.2013 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poprowadzenie przez **działkę o numerze ewidencyjnym 49** dróg dojazdowej i lokalnej oraz pozostawienie terenu w rolniczym użytkowaniu.
2. **Uwaga została częściowo uwzględniona.** Poszerza się istniejącą drogę do parametrów drogi dojazdowej co skutkuje nieuwzględnieniem uwagi w stosunku do niewielkiej zachodniej części **działki 49**. Pozostałą część działki zostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu rolniczym, zgodnie z obowiązującym planem i nie obejmuje się granicą opracowania projektu planu.

- § 6.** 1. W dniu 17.09.2013 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poprowadzenie przez działkę o **numerach ewidencyjnych 48 i 27/1** dróg dojazdowej i lokalnej oraz brak zgody na proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenu.
2. **Uwaga została częściowo uwzględniona.** Poszerza się istniejącą drogę do parametrów drogi dojazdowej co skutkuje nieuwzględnieniem uwagi w stosunku do niewielkiej zachodniej części **działki 48 oraz działki 27/1**. Pozostałą część **działki 48** zostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu rolniczym, zgodnym z obowiązującym planem i nie obejmuje się granicą opracowania projektu planu.
- Szerokość drogi dojazdowej jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i wynosi 10 m w liniach rozgraniczających. Służy ona obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obecny przebieg dróg KD-D gwarantuje prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną tego obszaru odrzuca się uwagę dotyczącą braku zgody na poprowadzenia drogi dojazdowej przez **działkę 27/1**.
- § 7.** 1. W dniu 20.09.2013 r. złożono uwagę dotyczącą przeznaczenia części **działki o numerze ewidencyjnym 97/2** obręb Kosewo pod zabudowę jednorodzinną.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite część wnioskowanej działki przeznaczoną jest pod tereny upraw rolnych.
- § 8.** 1. W dniu 22.08.2013 r. złożono uwagę dotyczącą przekształcenia **działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 16/1** obręb Kosewo z zabudowy letniskowej na zabudowę jednorodzinną.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite wnioskowana działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej.
- § 9.** 1. W dniu 06.08.2013 r. złożono uwagę dotyczącą przekształcenia **działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 16/24** obręb Kosewo z zieleni nieurządzonej na działkę letniskową.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite wnioskowana działka przeznaczona jest pod trwałe użytki zielone.
- § 10.** 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 drugim 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 02.01.2014 r. do 07.02.2014 r., dniu 17.01.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 07.03.2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.
- § 11.** Rada Gminy Ostrowite stwierdza, iż do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ostrowite, obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo złożono 12 uwag.
- § 12.** Rada Gminy Ostrowite podtrzymuje rozstrzygnięcia Wójta Gminy Ostrowite.
- § 13.** 1. W dniu 26.02.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poprowadzenie dróg oraz poszerzenie istniejącej drogi oznaczonej na planie symbolem KD-D, która biegnie wzdłuż **działki o numerze 168/3**.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Istniejącą drogę poszerzono do parametrów drogi dojazdowej. Szerokość drogi dojazdowej jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu

i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i wynosi 10 m w liniach rozgraniczających. Służy ona obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obecny przebieg dróg KD-D gwarantuje prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną tego obszaru uznaje się uwagę za niezasadną. Uwaga dotycząca działki 186/3 jest bezprzedmiotowa, ponieważ na działce nie ma projektowanych ani istniejących dróg.

- § 14.** 1. W dniu 26.02.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poszerzenie istniejących dróg oznaczonych na planie symbolem KD-D, które biegą wzdłuż **działki o numerze 168/2** w kierunku północnym.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Istniejące drogi poszerzono do parametrów dróg dojazdowych. Szerokość dróg dojazdowych jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i wynosi 10 m w liniach rozgraniczających. Służą one obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obecny przebieg dróg KD-D gwarantuje prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną tego obszaru uznaje się uwagę za niezasadną.
- § 15.** 1. W dniu 27.02.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poszerzenie istniejących dróg oznaczonych na planie symbolem KD-D, które biegą wzdłuż **działki o numerze 168/1** w kierunku północnym.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Istniejące drogi poszerzono do parametrów dróg dojazdowych. Szerokość dróg dojazdowych jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i wynosi 10 m w liniach rozgraniczających. Służą one obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obecny przebieg dróg KD-D gwarantuje prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną tego obszaru uznaje się uwagę za niezasadną.
- § 16.** 1. W dniu 06.03.2014 r. złożono uwagę dotyczącą dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenach rolnych (**nr działek : 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 227/6, 227/7, 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 227/12, 227/13, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/18, 227/19, 227/20, 227/21, 227/22, 227/23, 227/24 obręb Kosewo**). W obowiązującym planie działki te położone były na terenie oznaczonym symbolem RP. Dla terenu oznaczonego symbolem RP dopuszczono zabudowę zagrodową wzdłuż istniejących dróg publicznych. Dodatkowo gmina wyraziła zgodę na podział **działki rolnej o numerze 19/1** na wyżej wymienione działki. Dopuszczała zatem możliwość powstania na tym terenie zabudowy siedliskowej.
2. **Uwaga została częściowo uwzględniona.** Uwaga dla działek **nr: 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 227/6, 227/7, 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 227/12, 227/13, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/18, 227/19, 227/20, 227/21** jest niezasadna, ponieważ po pierwszym wyłożeniu skorygowano projekt planu i dopuszczono zabudowę zagrodową wzdłuż istniejącej drogi powiatowej KD-L dopuszczono. Nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej dla **działek 227/22, 227/23 i 227/24** wzdłuż Projektowanej drogi lokalnej.
- § 17.** 1. W dniu 07.03.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poszerzenie istniejących dróg oznaczonych na planie symbolem KD-D, które biegą w zachodniej i wschodniej części **działki o numerze 189**.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Istniejące drogi poszerzono do parametrów dróg dojazdowych. Szerokość dróg dojazdowych jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i wynosi 10 m w liniach rozgraniczających. Służą one obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze

powyższe oraz fakt, iż obecny przebieg dróg KD-D gwarantuje prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną tego obszaru uznaje się uwagę za niezasadną.

- § 18.** 1. W dniu 07.03.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poprowadzenie poprzecznej drogi wewnętrznej (równoległej do rowu) i przechodzącej przez **działki 22/3 i 22/8.**
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Proponowana droga wewnętrzna zapewnia prawidłowe skomunikowanie wszystkich działek mieszkaniowych położonych wzdłuż rowu. Dodatkowo łącząca ona wydzielone już drogi wewnętrzne w jednorodny układ komunikacyjny. Środkiem drogi przebiega granica działek 22/3 i 22/8 co stanowi, że ograniczenia zabudowy na działkach 22/3 i 22/8 to pasy o szerokości 5 m. Droga wewnętrzna służy obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze powyższe uznaje się uwagę za niezasadną.
- § 19.** 1. W dniu 09.01.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na poprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na **działkach 136/5, 136/4, 136.**
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Proponowane nieprzekraczalne linie zabudowy zapewniają możliwość przeprowadzenia przyszłych układów komunikacyjnych bez dodatkowych nakładów finansowych, które należałoby ponieść na wykupy zabudowy kubaturowej. Zaproponowany układ komunikacyjny dla całego terenu objętego planem, na etapie pierwszego wyłożenia, został oprotestowany na dyskusji publicznej. Zlikwidowano większość dróg wewnętrznych oraz dróg dojazdowych zachowując nieprzekraczalne linie zabudowy i wyłożono ponownie projekt planu. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w granicach obszarów, o średniej powierzchni około 10 ha przeznaczonych pod zabudowę, podyktowane zostało wymogami ochrony krajobrazu oraz ład przestrzennego. W związku z powyższym mając na uwadze zachowanie ład przestrzennego zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwaga nie została uwzględniona.
- § 20.** 1. W dniu 26.02.2014 r. złożono uwagę dotyczącą poszerzenia istniejącej drogi oznaczonej na planie symbolem KD-D, która biegnie wzdłuż **działki o numerze 186/1** w kierunku północnym.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Istniejącą drogę poszerzono do parametrów drogi dojazdowej. Szerokość drogi dojazdowej jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i wynosi 10 m w liniach rozgraniczających. Służy ona obsłudze przyległych działek budowlanych oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z czym, uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby lub w sposób istotny ograniczyłoby realizację zabudowy. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż obecny przebieg dróg KD-D gwarantuje prawidłową i bezpieczną obsługę komunikacyjną tego obszaru uznaje się uwagę za niezasadną.
- § 21.** 1. W dniu 28.01.2014 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na przeznaczenie części **działki o numerze ewidencyjnym 54** obręb Tomiszewo pod funkcję usługową.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Zaproponowana w planie funkcja usługowa zajmuje około 1/3 powierzchni działki 54. Część północna działki zlokalizowana przy ciągach komunikacyjnych przeznaczona jest pod usługi, część środkowa pod zabudowę letniskową, a część południowa, zgodnie z obecnie obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ostrowite pod tereny rolnicze. Wyznaczenie funkcji usługowej w kompleksie przyszłej zabudowy letniskowej o powierzchni około 30 ha jest konieczne i niezbędne dla właściwego funkcjonowania całości obszaru. W związku z powyższym mając na uwadze prawidłowe proporcje pomiędzy terenami usługowymi, a terenami zabudowy mieszkaniowej i letniskowej oraz tym, że właściciel działki ma przeznaczone pod zabudowę letniskową około 1,00 ha, uwaga nie została uwzględniona.
- § 22.** 1. W dniu 26.02.2014 r. złożono uwagę dotyczącą zmiany zapisu w planie zagospodarowania i dopuszczenie możliwości budowy parterowego domu letniskowego z płaskim dachem na **działce 50/6** obręb Tomiszewo.
2. **Uwaga nie została uwzględniona.** Zgodnie z planem, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych czyli budowa budynku parterowego jest również dopuszczona. Ta część uwagi jest niezasadna. Zgodnie

z art.10 ust.2 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się w szczególności kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, a zarazem kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Zgodnie z obecnie obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ostrowite wymieniona działka znajduje się w obszarze wskazanym do zabudowy rekreacyjnej indywidualnej (letniskowej) ML. W parametrach zabudowy ustalono dla budynków mieszkalnych dachy wielospadowe lub dwuspadowe. W związku z powyższym ta część uwagi nie została uwzględniona.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Jakub Bartosik

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLV/348/2014
Rady Gminy Ostrowite
z dnia 30 września 2014 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Ostrowite, obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo.

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 30 marca 2012 r. Uchwałę Nr XVIII/144/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo, a w dniu 28 czerwca 2012 r. uchwałę Nr XXI/158/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część obszaru Tomiszewo i Kosewo. Powyższe uchwały obszarowo obejmują dwa obręby geodezyjne Kosewo i Tomiszewo.

Obszar gminy jest podzielony na 21 sołectw: Doły, Giewartów, Giewartów Holendry, Gostuń, Grabina, Izdebno, Jarotki, Kania, Kąpiel, Kosewo, Mieczownica, Naprusewo, 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 600,0 ha (6 km²). Teren ten znajduje się w północno – zachodniej części gminy Ostrowite i stanowi najatrakcyjniejszy przyrodniczo i krajobrazowo teren gminy. W oparciu o rynny jeziorne i związane z nimi mokradła, łąki i lasy we wsiach Kosewo i Tomiszewo ukształtowały się obszary użytkowane rekreacyjnie.

Granica terenu opracowania przylega od strony zachodniej do rynny jeziora Powidzkiego, a od strony wschodniej zamyka się granicą obrębu Tomiszewo.

Na całości obszaru objętego powyższym planem 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 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 planem zaliczono do obszaru funkcjonalno – przestrzennego K ochrony krajobrazu.

Obszar K obejmuje północną i zachodnią część Gminy, z miejscowościami: Giewartów, Kosewo, Tomiszewo, Lipnica, Naprusewo, Skrzyńka, Salamonowo. Głównymi elementami przyrodniczo-krajobrazowymi obszaru są Powidzki Park Krajobrazowy, utworzony na podstawie rozporządzenia nr 231/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie Powidzkiego Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie”, ustanowiony decyzją 2011/64/UE Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. Obszary te stanowią równocześnie najcenniejszy fragment obejmującego prawie cały obszar gminy Powidzko - Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego na mocy uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r.

Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenów:

- zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,

- adaptuje się istniejące w pasie 100 m ośrodki wypoczynkowe oraz indywidualną zabudowę zagrodową, mieszkalną i rekreacyjną, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,
- należy dążyć do podnoszenia standardu zagospodarowania rekreacyjnego, w zakresie układów i form zabudowy, wyposażenia w urządzenia sportu i rekreacji,
- należy unikać szczerłego przegradzania terenów otwartych w celu zapewnienia wolnej przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
- w ramach obszaru dopuszcza się realizację obiektów mieszkalno - pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, nie należących do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W granicach objętych planem na rysunku zmiany studium zidentyfikowano następujące przeznaczenia poszczególnych fragmentów terenu opracowania: obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zabudowy letniskowej, zabudowy usługowej, tereny usług rekreacji i sportu, tereny zieleni, tereny rolnicze oraz obszary istniejącej zabudowy zagrodowej.

Sporządzony plan miejscowy stanowi kontynuację zasad zagospodarowania realizowanych na podstawie obowiązującego dla tych terenów planów zagospodarowania. Najistotniejsze zmiany polegały na znaczącym powiększeniu terenów zabudowy letniskowej i zabudowy mieszkaniowej. 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, mieszkaniową oraz letniskową. W opracowanym planie zmieniono przeznaczenie dotychczasowych terenów rolniczych (V, VI klasa bonitacyjna) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zabudowy letniskowej.

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 dniu 22.02.2013 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 08.03.2013 r. – udostępniony był do opiniowania właściwym organom i instytucjom,
- od dnia 26.03.2013 r. – udostępniony był do uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od 26.07.2013 r. do 30.08.2013 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 23.08.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu złożono 14 uwag, z których osiem zostało uwzględnionych w całości, trzy zostały częściowo uwzględnione, a trzy nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Ostrowite.

Termin drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 02.01.2014r. do 07.02.2014 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 17.01.2014 r. odbyła się publiczna dyskusja. Do projektu planu złożono 12 uwag, z których jedna była bezprzedmiotowa, trzy uwagi w części były bezprzedmiotowe, z czego jedna została uwzględniona poprzez wyłączenie z granic opracowania planu części działki, a osiem zostało nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Ostrowite.

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 w)w 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 oraz usługi, 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, w którym zrezygnowano z czytelnego układu komunikacyjnego oraz obszarów pod usługi. Przedstawione rozwiązania projektowe w drugiej propozycji, nie kolidują ze środowiskiem.

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 sporządzania nowego dokumentu.

Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN.I.4131.1.276.2014.16 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11 lipca 2014 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania w dniach od 30.07.2014 r. do 30.08.2014 r. – wyłożony był do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 08.08.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Mając na względzie powyższy przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Ostrowite, obejmującego wieś Kosewo, Tomiszewo, może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Ostrowite.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Jakub Bartosik