

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY GMINY ORLA

z dnia 2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych
w obrębie Mikłasze Spiczki, Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatycze, Spiczki, Wólka, gmina Orla –
etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XVIII/156/2020 Rady Gminy Orla z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Orla, Rada Gminy Orla uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Mikłasze - Spiczki, Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatycze, Spiczki, Wólka, gmina Orla – etap I, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla” uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/174/02 Rady Gminy Orla z dnia 10 października 2002 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Orla Nr XXVIII/236/10 z dnia 10 lutego 2010 r. i uchwałą Rady Gminy Orla Nr XXVIII/237/10 z dnia 10 lutego 2010 r. oraz uchwałą Rady Gminy Orla Nr XII/90/12 z dnia 31 sierpnia 2012 r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Mikłasze Spiczki, Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatycze, Spiczki, Wólka, gmina Orla – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunków planu.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **153,23** ha, położony w części obszaru Mikłasze Spiczki, na dwóch obszarach miejscowości Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatycze, Spiczki, Wólka.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 do 9 – stanowiące rysunki planów w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 10 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 11 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Orla;
 - 4) załącznik Nr 12- dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
 - 2) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń
-

elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
 - 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
 - 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojazdy, parkingi;
 - 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych oraz tarasów naziemnych;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 11) strefie technicznej, pasie technologicznym lub strefie ochronnej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; przy czym strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji, natomiast strefa ochronna wyznacza obszar oddziaływania linii;
 - 12) system oznakowania - system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
 - 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
 - 14) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
 - 15) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci gazowej, kanalizacji);
 - 16) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.
-

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących, których przebudowa jest dopuszczalna, nie przekraczając wielkości istniejącego wysięgu),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących których przebudowa jest dopuszczalna, nie przekraczając wielkości istniejącego wysięgu),
 - e) wiatrołapów i klatek schodowych, przedsionków przed wejściami do budynków istniejących o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) przebudowy i remontu budynków,
 - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
 - h) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) oś napowietrznej istniejących linii elektroenergetycznych wraz ze strefą ochronną;
- 8) sanitarne strefy ochronne cmentarzy: 50 m;
- 9) strefa ochronny ulicowego układu ruralistycznego

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załącznikach Nr 1-9, niewymienione w ust. 1, w tym m.in. infrastruktury technicznej, mają charakter informacyjny.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-5 i 7, za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) **R** – tereny rolnicze;
 - 3) **U** - zabudowa usługowa;
 - 4) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 5) **ZC** - cmentarze;
 - 6) **KD** – drogi publiczne;
 - 7) **KDW** – drogi wewnętrzne.
2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1. Ochrona i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) formę architektoniczną zabudowy o funkcji mieszkaniowej nawiązującą do charakterystycznych dla tego regionu istniejących form, materiałów i gabarytów, m.in. takich jak: dachy dwuspadowe symetryczne, budynki na planie prostokąta i zastosowanie drewna na elewacji, na terenie wsi Topczykały, Spiczki i Krywiatycze,
 - c) kolorystykę ścian budynków, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - stonowana, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
 - d) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - stonowaną w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
 - 2) w przypadku budownictwa drewnianego, dopuszcza się stosowanie kontrastowych barw poszczególnych elementów budynku (m.in. drzwi, okien, okiennic, okapów, szczytów, naroży, pokryć dachowych itd.) charakterystycznych dla zdobnictwa drewnianych domów podlaskich.
2. Na obszarze objętym planem, istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz rozbiórki - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.
 3. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:
-

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych budynków po granicy działki a także w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących zlokalizowanych w granicy lub zbliżeniu do niej w odległości mniejszej niż 3,0m przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) kształtowanie biologicznej obudowy cieków, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - 6) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
4. Dopuszcza się pozostawienie do dalszego użytkowania istniejących stawów i sztucznych zbiorników wodnych z możliwością przebudowy, rozbudowy lub ich likwidacji a także budowy nowych - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.
5. Zakazuje się:
- a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

§ 8. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że: poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące zabytki nie wpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – WEZ, jednocześnie ujęte też w gminnej ewidencji zabytków – GEZ:

- Krywiatycze – stanowisko archeologiczne nr 3 w miejscowości, obszar AZP 46-89/nr 17 na obszarze; punkt osadniczy; nowożytność i Spiczki – nieczynny cmentarz prawosławny parafii p.w. Św. Michała w Orli.
2. Na obszarze objętym planem w obrębie Krywiatycze występuje stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu punktem nr 17 – obszar AZP 46-89.
 3. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 2, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi właściwymi w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury.
-

4. Nakazuje się dostosowanie sposobu zagospodarowania działki, na której znajduje się stanowisko archeologiczne potrzebie jego ochrony.
5. Ochrona krajobrazu kulturowego i ulicowego układu ruralistycznego wsi Topczykały wyznaczonego, wzdłuż drogi 4.KDZ, wsi Spiczki wyznaczonego, wzdłuż drogi 8.KDZ, wsi Krywiatycze wyznaczonego, wzdłuż drogi 7.KDZ, 7.1.KDZ i 7.2.KDZ poprzez:
 - 1) utrzymanie istniejącej ulicowej zabudowy mieszkaniowej w strefie ruralistycznej wyznaczonej na rysunkach planu;
 - 2) utrzymanie spójnego charakteru zabudowy poprzez zastosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych w zabudowie zagrodowej dla funkcji mieszkaniowej na terenie wsi Topczykały, Spiczki i Krywiatycze;
 - 3) lokalizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na działkach niezabudowanych położonych w strefie ruralistycznej kalenicą główną w zbliżeniu do prostopadłego bądź równoległego usytuowania do tej ulicy;
 - 4) stosowanie formy architektonicznej dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej nawiązującej do charakterystycznych dla tego regionu istniejących form, materiałów i gabarytów;
 - 5) w przypadku budownictwa drewnianego, dopuszczenie stosowania kontrastowych barw poszczególnych elementów budynku (m.in. drzwi, okien, okiennic, okapów, szczytów, naroży, pokryć dachowych itd.) charakterystycznych dla zdobnictwa drewnianych domów podlaskich.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 11.** 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - b) elementów systemu oznakowania,
 - c) oświetlenia,
 - d) wiat przystanków autobusowych,
 - e) sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. c-e.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- §13.** 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów:
 - 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:

- a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
 - b) minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - dla terenów oznaczonych w planie symbolem RM - 1000 m²,
 - dla pozostałych terenów – nie ustala się,
 - c) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony dojazd poprzez drogę publiczną, drogę wewnętrzną, służebność przejazdu lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości odpowiedniej dla funkcji i sposobu zagospodarowania, spełniający wymagania przepisów odrębnych;
- 2) podział oraz scalanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowlę,
 - b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Na całym obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizacji:

- 1) spalarni i spopielnarni zwłok;
- 2) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów;

§ 15. 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych, stref technicznych i ochronnych stanowiących przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w których obowiązują ograniczenia w sposobie ich użytkowania:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
 - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami izolowanymi,
 - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi;
 - 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
 - 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).
2. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
 3. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4:
 - 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
 - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
 - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.
 4. W strefie ochronnej, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
 - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
 - b) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
 - 2) zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- b) tworzenia hałd, nasypów,
- c) sadzenia i utrzymywania roślinności wysokiej (tzn. powyżej 3 m), bezpośrednio pod linią i w odległości do 6 m od skrajnego przewodu linii.

§ 16. 1. Ustala się strefę ochronną od cmentarza - na obszarze o szerokości 50 m od granicy cmentarza (8.11.ZC), oznaczonej odpowiednio na rysunku planu – załącznik nr 8.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 17.1. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez projektowane syreny alarmowe z zasięgiem słyszalności do 500 m, na terenach U- 4.8.U, 7.U, 7.8.P,U,8.10.U, 8.12.U;
 - 2) ukrycie dla ludności na obszarze objętym planem w zabudowie usługowej, do wykonania w okresie podwyższonej gotowości obrony państwa zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.
2. Dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ustala się zapewnienie m.in. wymagań w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1.KDZ, 1.1.KDD, 2.KDD, 2.1.KDD, 2.2.KDD, 3.KDL, 3.1.KDL, 3.2.KDL, 4.KDZ, 4.1.KDD, 4.2.KDD, 6.KDD, 7.KDZ, 7.1.KDZ, 7.3.KDD, 8.KDZ, 8.1.KDL, 8.2.KDD, 8.3.KDD, 8.4.KDD** - przeznaczają się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
 - 2) **2.3.KDW, 4.3.KDW, 4.4.KDW, 4.5.KDW, 4.6.KDW, 4.7.KDW, 4.8.KDW, 7.4.KDW, 7.5.KDW, 7.8.KDW, 7.9.KDW, 8.5.KDW, 8.6.KDW, 8.7.KDW, 8.8.KDW, 8.9.KDW, 8.10.KDW, 8.11.KDW** - przeznaczają się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.
2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:
- 1) drogi publiczne, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) **1.KDZ, 4.KDZ, 7.KDZ, 7.1.KDZ, 8.KDZ**, – ulice zbiorcze z jezdnią 1x2 pasy ruchu, fragmenty istniejących dróg powiatowych: 1.KDZ-DP 1654B, 4KD-Z, 7.KDZ, 7.1.KDZ - DP1670B, i 8KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **3.KDL, 3.1.KDL, 3.2.KDL, 8.1.KDL** – drogi lokalne z jezdnią 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **1.1.KDD, 2.KDD, 2.1.KDD, 2.2.KDD, 4.1.KDD, 4.2.KDD, 6.KDD, 7.3.KDD, 8.2.KDD, 8.3.KDD, 8.4.KDD** – ulice dojazdowe z jezdnią 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 2: **2.3.KDW, 4.3.KDW, 4.4.KDW, 4.5.KDW, 4.6.KDW, 4.7.KDW, 4.8.KDW, 7.4.KDW, 7.5.KDW, 7.8.KDW, 7.9.KDW, 8.5.KDW, 8.6.KDW, 8.7.KDW, 8.8.KDW, 8.9.KDW, 8.10.KDW, 8.11.KDW** – drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
- 1) drogi układu podstawowego: **KDZ i KDL**;
 - 2) drogi układu obsługującego: **KDD**;
 - 3) drogi wewnętrzne: **KDW**.
4. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego – **KDZ**.
-

5. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.
6. Dla terenu dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0%.

§ 19. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową:

- 1) zabudowa zagrodowa - 1 miejsce postojowe/ 1 budynek mieszkalny;
 - 2) lokal usługowy lub handlowy - 2 miejsca postojowe/ 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy/ handlowy o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²;
 - 3) usługi publiczne - nie mniej niż 1 m. p. na 100 m² p. uż. budynków lub pomieszczeń;
 - 4) usługi z zakresu: sportu i rekreacji nie mniej niż 2 m. p. na 1000 m² powierzchni działki;
 - 5) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe - 1 m. p./ 1 stanowisko;
 - 6) zakłady produkcyjne - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych w budynek tj. garaże czy parkingi podziemne.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 20. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbiórki,
 - b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury na terenie całego planu, stosownie do potrzeb w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
 - c) rodzaj i układ infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - d) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
 - e) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków lub rowów,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu;
- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych oraz rozmieszczenie stacji transformatorowych, sieci telekomunikacyjnej pokazany na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu a także zgodnie z ustaleniami planu.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
-

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz projektowanej sieci wodociągowej w drogach, o których mowa w § 18 ust. 3, oraz z innych projektowanych i istniejących sieci wodociągowych w drogach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) zaopatrzenie w wodę budynków na terenie **8.9.RM** oraz na obszarach wydzieleń wewnętrznych **A** na terenach: **6.R, 6.RM, 8.RM, 8.1.RM, 8.2.RM, 8.8.RM** jedynie z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę określone w przepisach o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę,
 - b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego, z zastrzeżeniem pkt 3),
- 3) zakazuje się ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenie **8.9.RM** oraz na obszarach wydzieleń wewnętrznych **A** na terenach: **6.R, 6.RM, 8.RM, 8.1.RM, 8.2.RM, 8.8.RM** i dróg **6.KDD, 8.1.KDL, 8.KDZ, 8.5.KDW, 8.9.KDW, 8.10.KDW**.

§ 22. W zakresie odprowadzenia ścieków

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej sieci, m.in. poprzez projektowaną kanalizację sanitarną w linach rozgraniczających dróg **2.KDD, 2.1.KDD, 2.2.KDD, 3.KDL i 3.2.KDL**;
- 2) dopuszcza się:
- a) odprowadzenie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 23. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) grunt w granicach własnej działki i rowy odwadniające - jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
 - b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) - wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach, do odbiorników, o których mowa w lit. a,
 - c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) do odbiorników, o których mowa w lit. a;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (m.in. oczka wodne, stawy, rowy);
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na jezdnie dróg lub do rowów przydrożnych.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanych w procesach spalania paliw stałych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z sieci gazowej w drodze wojewódzkiej 659, rozbudowanej na potrzeby odbiorców, w stosownym zakresie, poprzez projektowaną sieć gazową w istniejących i projektowanych drogach;
-

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
- b) ilość, typ i moc dodatkowych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowania mocy poszczególnych odbiorców,

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zasilanie odbiorców indywidualnych z odnawialnych źródeł energii przetwarzania energii wiatru (wyłącznie mikroinstalacje), promieniowania słonecznego i energii geotermalnej;
- c) zmianę linii napowietrznych na linie kablowe.

§ 27. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
- b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci radiowej, sieci kanalizacji i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz poprzez telefonię komórkową,
- c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;

2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **6.R** przeznacza się pod tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, stawów i oczek wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się budowy budynków.
4. Obsługa komunikacyjna terenów – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.RM, 1.1.RM, 2.RM, 2.1.RM, 2.2.RM, 3.RM, 3.1. RM, 4.RM, 4.1.RM, 4.2.RM, 4.3.RM, 4.4.RM, 4.5.RM, 4.6.RM, 4.7.RM, 5.RM, 5.1.RM, 6.RM, 7.1.RM, 7.2.RM,**

7.3.RM, 7.4.RM, 7.5.RM, 7.6.RM, 7.7.RM, 8.RM, 8.1.RM, 8.2.RM, 8.3.RM, 8.4.RM, 8.5.RM, 8.6.RM, 8.RM, 8.8.RM, 8.9.RM i 9.RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowią:

- 1) tereny rolnicze;
 - 2) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
4. Na terenach 6.RM, 8.RM, 8.1.RM, 8.2.RM, 8.8.RM oraz 8.9.RM obowiązują zakazy i ograniczenia o których mowa w §16 i § 21 pkt 1 lit. b) i pkt 3.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy: od 0 do 0,8
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 35%,
 - d) wysokość budynków - maksimum 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu symetrycznego,
 - e) geometria dachów - z zastrzeżeniem ust. 6:
 - budynki o funkcji mieszkalnej na terenach gdzie ustalono strefę ochronną ulicowego układu ruralistycznego – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°,
 - budynki o funkcji mieszkalnej – dachy symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°,
 - pozostałe budynki - dachy dwuspadowe symetryczne oraz płaskie,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
 - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.
6. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 5 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.8.U, 7.U, 8.10.U, 8.12.U** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,
 - b) intensywność zabudowy: od 0 do 0,8,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 30%,
 - d) wysokość budynków - maksimum 10 m,
 - e) geometria dachów:
 - dachy symetryczne,
 - dachy płaskie,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

5. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określana w ust. 4 pkt 1 lit. e), stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **7.8.P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowią:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym urządzenia produkcyjne (w tym produkcji rolniczej),
 - b) urządzenia produkcji budowlanej,
 - c) place składowe i manewrowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) budynki zaplecza administracyjno – technicznego,
 - f) budynki socjalne,
 - g) budynki mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - h) drogi, dojścia, dojazdy parkingi itp.,
 - i) zielen urządzona.
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów w formie budynków wolnostojących.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,
 - b) intensywność zabudowy: od 0 do 0,8,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 30%,
 - d) maksymalna wysokość budynków:
 - e) budynków produkcyjnych i magazynowych – 15m
 - f) budynków innych niż produkcyjne i magazynowe – 9m,
 - g) geometria dachów:
 - dachy symetryczne,
 - dachy płaskie,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących przewyższających wymienione wyżej parametry,
 - j) wymóg realizacji komponowanej zieleni niskiej i wysokiej o charakterze izolacyjnym, od strony terenu przeznaczonego pod zabudowę z funkcją mieszkaniową,
 - 2) obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
 - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.
5. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 4 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.11.ZC** nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia. Utrzymane przeznaczenie terenu pod cmentarz parafialny bez możliwości jego rozbudowy.

2. Obszar stanowi lokalizację nieużytkowanego prawosławnego cmentarza parafialnego, jako terenu upamiętniającego w formie symbolicznej zbiorowej mogiły ku czci pochowanych mieszkańców wsi.
 3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu jest:
 - 1) lokalizacja sakralnych obiektów kubaturowych oraz obiektów związanych z obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza;
-

- 2) lokalizacja tablic i urządzeń informacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza (w tym także funkcjonowaniem obiektów, o których mowa w pkt 1);
 - 3) lokalizacja obiektów małej architektury;
 - 4) lokalizacja zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 20 %,
 - b) intensywność zabudowy: od 0 do 0,3,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 30%,
 - d) wysokość budynków - maksimum 7,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45° z dopuszczeniem zastosowania kopuł i iglicowego zwieńczenia dachów w obiektach kultu religijnego,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
 - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

Dział IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orla.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

.....

Załącznik Nr 1-9 do uchwały
Nr Rady Gminy Orla
z dnia.....2022 r.

Załącznik Nr 10 do uchwały
Nr Rady Gminy Orla
z dnia.....2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Mikłasze Spiczki, Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatycze, Spiczki, Wólka – etap I Gmina Orla.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

Uwzględnia się uwagi dotyczące:

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Miklasze - Spiczki, Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatyce, Spiczki, Wólka – etap I, Gmina Orla, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Orla ustala co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jak niżej:

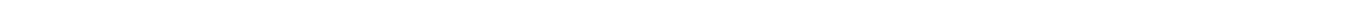
Na terenie objętym planem miejscowym ustala się, że zachodzi potrzeba:

- 1) budowy dróg publicznych o długości ok. 132 m,
 - 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długość ok. 1090 m,
 - 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długość ok. 1708 m,
 - 4) budowy sieci wodociągowej o długość ok. 3168 m,
 - 5) budowy linii oświetleniowej o długości ok. 4093 m.
2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków własnych Gminy Orla z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych (m.in. gestorzy sieci i inwestorzy prywatni).

Załącznik Nr 12 do uchwały
Nr Rady Gminy Orla
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.



UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych obrębie Mikłasze - Spiczki, Orla, Topczykały, Paszkowszczyzna, Krywiatycze, Spiczki, Wólka, gmina Orla, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVIII/156/2020 Rady Gminy Orla z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Orla.

Procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Orla podzielono na jednakże na dwa etapy. Z uwagi, iż planowane przeznaczenie na wszystkich obszarach ujętych w uchwale intencyjnej nie byłoby zgodne z obowiązującym studium, zdecydowano na przeprowadzenie procedury planistycznej w dwóch etapach. Takie rozwiązanie dopuszcza treść uchwały intencyjnej. Etap I - procedury obejmuje projekt przedmiotowego opracowania w oparciu o obowiązujące studium. Natomiast etap II będzie przedmiotem opracowania drugiej procedury planistycznej, po uchwaleniu zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla. Z uwagi, iż zakładane rozwiązania na pozostałych terenach nie są przewidziane w obowiązującym studium, dlatego prace będą kontynuowane po zmianie studium. Założenia projektu zmiany studium pozostawiają w dotychczasowym przeznaczeniu obszary, na których jest procedowany przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Obszar, na którym opracowany został projekt planu miejscowego obejmuje część terenów gminy położonych w obrębach wsi Mikłasze – Spiczki (wzdłuż drogi powiatowej nr 1654B – ul. Bielska w Orli), Orla (wzdłuż drogi powiatowej 1670B – ul. Wyzwolenia w Orli), Topczykały (wzdłuż drogi powiatowej nr 1679B), Paszkowszczyzna, Krywiatycze (wzdłuż drogi powiatowej nr 1679B), Spiczki (wzdłuż drogi powiatowej nr 1680B), Wólka. Powodem podjęcia uchwały intencyjnej był fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowych terenów funkcjonuje jedna Farma Wiatrowa Orla, która położona jest w dwóch obszarach. Pierwszy obszar zlokalizowany w obrębie Spiczki-Topczykały składa się z zespołu 9 elektrowni (turbin), natomiast drugi obszar zlokalizowany jest obrębie Orla-Krywiatycze składa się z zespołu 6 elektrowni (turbin). Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) wprowadziła ograniczenia w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, która może być lokalizowana w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. Na dzień dzisiejszy odległości w stosunku do istniejącej zabudowy są mniejsze. Przepisy przejściowe tejże ustawy dopuszczają w okresie 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie możliwość uchwalenia planów miejscowych, przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszkalnej zgodnie z przepisami dotychczasowymi. Dlatego też, aby nie pozbawić mieszkańców możliwości tworzenia nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz biorąc pod uwagę kierunki przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orla zasadne było przystąpienie do sporządzenia takich planów.

W opracowywanym miejscowym planie dla obszaru 1-9, główne przeznaczenie stanowi zabudowa zagrodowa wraz z usługami towarzyszącymi i tereny rolne. W planie zakłada się zachowanie wiejskiego charakteru tego terenu, jako zabudowy zagrodowej istniejącej, ukształtowanej wzdłuż dróg powiatowych i gminnych. Z uwagi na pojawiającą się istniejącą zabudowę zagrodową poza obszarem wsi oraz biorąc pod uwagę możliwość rozwoju tych terenów, wprowadza się rozwiązania planistyczne, mające na celu ukształtowanie spójnego charakteru wsi poprzez dopuszczenie na terenach rolnych możliwości dalszej lokalizacji zabudowy rolnej. Na niewielkim fragmencie planu wyznaczono również przeznaczenie usługowe jest to teren gminny i może posłużyć mieszkańcom tej wsi. Na obszarze nr 8 wieś Spiczki położony jest nieużytkowany cmentarz parafialny, który wchodzi w zakres opracowania załącznika nr 8. W planie utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu bez możliwości jego rozbudowy. Obszar stanowi lokalizację nieużytkowanego prawosławnego cmentarza

parafialnego, jako terenu upamiętniającego w formie symbolicznej zbiorowej mogiły ku czci pochowanych mieszkańców wsi. W wyznaczonej strefie 50 m od granic cmentarza nie występują budynki mieszkalne, natomiast najbliższe budynki mieszkalne zlokalizowane są w odległości około 80 m od granicy cmentarza do budynku na działce nr ewid. 359, który jest podłączony do gminnej sieci wodociągowej oraz w odległości ok 90 m na działce nr ewid. 307, który również jest zasilany z gminnej sieci wodociągowej. W związku z istniejącymi uwarunkowaniami zostały zwarte odpowiednie zapisy w tym zakresie w planie w szczególności dotyczące zakazu budowy budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza oraz zakazu budowy ujęć wody w strefie 150 m od granic cmentarza.

Rada Gminy Orla podjęła Uchwałę Nr XXVIII/244/22 z dnia 31 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Orla w obszarze miejscowości Spiczki. Wskazanie nowego terenu przeznaczonego pod zabezpieczenie zasięgu oddziaływania istniejącego, nieużytkowanego cmentarza na teren sąsiedni. Plany miejscowe na części obszarów ograniczą powstawanie zabudowy i ujęć wody w taki sposób, by inwestycje były zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. Nr 52, poz. 315).

Z uwagi, iż przedmiotowy plan nie przewiduje rozbudowy cmentarza zabytkowego nie zachodzi potrzeba wykonania opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego dla przedmiotowego obszaru. Jednocześnie została przeprowadzona analiza istniejącej sieci wodociągowej oraz podłączenia istniejących i projektowanych budynków do tej sieci. Ponadto z analizy wynika, iż w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej. W związku z powyższym w planie wprowadzono strefę ochronną cmentarza w odległości 50 metrów, w której został ustalony zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności. Ponadto zostało ustalone w planie, iż wszystkie planowane budynki korzystające z wody na terenie planu będą podłączone do sieci wodociągowej.

Ponadto w planie oprócz wyznaczenia cmentarza, przeznaczono też tereny pod inne funkcje przewidziane w planie, które wprowadzają możliwość zabudowy, co wiąże się z koniecznością wyznaczenia prawidłowego układu komunikacyjnego i przewidzenie możliwości uzbrojenia na tych terenach. Ustalenia planu wyznaczyły niezbędne parametry i wskaźniki nowej zabudowy, a poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazane zostały obszary pod lokalizację budynków. Ponadto została ustalona strefa ochrony ulicowego układu ruralistycznego, w której zabudowa powinna powstawać w pierwszej kolejności. Na terenie tym należy też stosować formy architektoniczne z uwzględnieniem charakterystycznych dla tego regionu form, materiałów i gabarytów, tj.: np. typ dachu i nachylenie połaci dachowych i zastosowanie elementów drewnianych na elewacji. Plan miejscowy zakłada utrzymanie i uzupełnienie istniejącej ulicowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze rolnym wzdłuż dróg oznaczonych 1.KDZ, 1.1.KDD, 2.KDD, 2.1.KDD, 2.2.KDD, 3.KDL, 3.1.KDL, 3.2.KDL, 4.KDZ, 4.1.KDD, 4.2.KDD, 6.KDD, 7.KDZ, 7.1.KDZ, 7.3.KDD, 8.KDZ, 8.1.KDL, 8.2.KDD, 8.3.KDD, 8.4.KDD i przeznacza je pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną. Utrzymanie spójnego charakteru zabudowy przez zastosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych w zabudowie zagrodowej dla funkcji mieszkaniowej na terenie wsi. Lokalizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na działkach niezabudowanych przylegających do ulicy 1KD-Z, kalenicą główną w zbliżeniu do prostopadłego bądź równoległego usytuowania do tej ulicy. Określono też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość zakładanej zabudowy zagrodowej planowana jest maksymalnie do 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego, powierzenia zabudowy - maksimum 45% a teren biologicznie czynny - minimum 35%. Dla zabudowy usługowej ustalono wysokość maksymalną - 12 m, powierzchnię zabudowy - maksimum 80% a teren biologicznie czynny - minimum 10%.

Rozstrzygnięcie, co do przeznaczenia terenu nastąpiło w oparciu o analizę stanu istniejącego na tym terenie, potrzeby inwestycyjne, a także zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla.

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego. W kierunkach

zagospodarowania przestrzennego Gminy Orla uznano powyższe obszary priorytetowe do sporządzenia planów miejscowych. Dlatego też przystąpiono do opracowania ww. planu. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę prac planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Orla dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Orla wskazano te obszary jako wymagające opracowania planu. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę kontynuacji pracy planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/174/02 Rady Gminy Orla z dnia 10 października 2002 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Orla Nr XXVIII/236/10 z dnia 10 lutego 2010 r. i uchwałą Rady Gminy Orla Nr XXVIII/237/10 z dnia 10 lutego 2010 r. oraz uchwałą Rady Gminy Orla Nr XII/90/12 z dnia 31 sierpnia 2012 r. zostały sformułowane kierunki rozwoju Gminy Orla. Zostały ustalone poniżej wymienione zasady zagospodarowania.

„Zgodnie z zapisami w pkt. 7.3. kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach wskazanych pod zainwestowanie osadnicze należy:

- lokalizować w obrębie obszarów zabudowy wsi i bezpośrednio do nich przyległych lub w granicach siedlisk zabudowy kolonijnej,

- nie należy dopuszczać do realizowania zabudowy rozproszonej,

- zabudowa powinna być realizowana wg następujących zasad:

1. utrzymanie formy architektonicznej zabudowy odpowiedniej do skali i charakteru miejscowości,

2. nawiązywanie do tradycji regionalnych (kształty dachów, rodzaj materiałów),

3. ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych,

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”

Za zgodne ze studium uznaje się wprowadzenie proponowanym rozwiązań dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenów. Na załączniku nr 2, stanowiącym rysunek studium – kierunki, teren objęty planem jest oznaczony głównie, jako obszary rozwoju zabudowy zagrodowej (RM) i tereny rolne (R) oraz przebiegają też na tym terenie drogi, które są zaliczane do podstawowego układu komunikacyjnego. W kierunkach Studium zostały też wskazane parametry i wskaźniki, jakie powinny być stosowane w przypadku sporządzania plany na danym obszarze. Opracowany plan uwzględnia te parametry. W związku z powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Należy też dodać, iż procedowana zmiana studium nie dotyczy powiększenia cmentarza prawosławnego w obszarze wsi Spiczki. W związku z tym powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń przedmiotowego planu.

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Powiadamianie mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych, określono w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) wójt (...) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;”. W związku z tym można było składać wnioski do planu. Do planu w wyznaczonym terminie **nie wpłynęły** żadne wnioski. Ponadto były prowadzone na terenie gminy dodatkowe konsultacje społeczne (związane z procedurą planistyczną dotyczącą zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 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 2021 poz. 2373).

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 09 marca 2022 r. do 31 marca 2022 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie, tj. do 15 kwietnia 2022 r.
