

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OSTROWITE
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) oraz Uchwałą X/90/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r., Rada Gminy Ostrowite uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonego Uchwałą Nr IX/98/2019 Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 maja 2019 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Plan miejscowy obejmuje obszary określone na załączniku graficznym nr 1 położone w obrębach geodezyjnych:

- 1) Doły – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 3;
- 2) Giewartów – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 4, 5, 6, 7;
- 3) Giewartów-Holendry – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 8;
- 4) Gostuń – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 9, 10;
- 5) Izdebnó – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 11, 12, 13, 14, 15;
- 6) Jarotki – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 16, 17,
- 7) Kania – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 18, 19, 20, 21;
- 8) Kąpiel – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 22, 23;
- 9) Kosewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 24, 25;
- 10) Lipnica – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 26;
- 11) Mieczownica – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 27, 28, 29, 30;
- 12) Milejewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 31, 32;
- 13) Naprusewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 33, 34, 35;
- 14) Ostrowite – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 36, 37, 38, 39;
- 15) Przeclaw – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 40;
- 16) Sienno – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 41, 42;
- 17) Siernicze Małe – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 43, 44;
- 18) Siernicze Wielkie – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 45;
- 19) Skrzynka – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 46;
- 20) Stara Olszyna – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 47, 48, 49;
- 21) Szyszłowo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 50;
- 22) Świnna – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 51;
- 23) Tomaszewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 52, 53, 54;
- 24) Tomiszewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 55, 56.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów na obszarze gminy Ostrowite” wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – w skali 1:2000 – załącznik nr 1 (arkusze 1-56);
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku, wiaty i urządzeń fotowoltaicznych względem granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 7) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica obszaru przestrzeni publicznej.
- 9) granice stref sanitarnych cmentarza.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Doły – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1.1MN-U;
- 2) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Giewartów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 3.4MN-U,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 2.1MW-U,
 - c) teren usług oznaczony symbolem 2.1U, 2.2U, 2.3U,
 - d) teren usług turystyki oznaczony symbolem 2.1UT,
 - e) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 2.1RZM, 2.2RZM,
 - f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR;
- 3) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Giewartów-Holendry – teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 3.1RZM;

- 4) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gostuń – tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM, 4.4RZM;
- 5) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Izdebno:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 5.1MN-U, 5.2MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 5.1RZM, 5.2RZM, 5.3RZM;
- 6) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Jarotki:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 6.1MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM, 6.4RZM;
- 7) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kania:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 7.1MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 7.1RZM, 7.2RZM, 7.3RZM,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 7.1KR;
- 8) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kąpiel:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 8.1MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 8.1RZM, 8.2RZM;
- 9) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kosewo:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 9.1MN-U, 9.2MN-U,
 - b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem 9.1ML,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 9.1RZM, 9.2RZM, 9.3RZM, 9.4RZM, 9.5RZM,
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 9.1KR;
- 10) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lipnica – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem 10.1ML;
- 11) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mieczownica:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 11.1MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 11.1RZM, 11.2RZM, 11.3RZM, 11.4RZM, 11.5RZM, 11.6RZM,
 - c) teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 11.1UK,
 - d) teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 11.1U-P-I;
- 12) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Milejewo:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 12.1MN-U, 12.2MN-U,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 12.1RZM;
- 13) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Napruszewo:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 13.1MN;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 13.1MN-U, 13.2MN-U,
 - c) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 13.1US,
 - d) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 13.1RZM, 13.2RZM, 13.3RZM,
 - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 13.1KR, 13.2KR, 13.3KR, 13.4KR, 13.5KR;
- 14) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Ostrowite:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 14.1RZM, 14.2RZM, 14.3RZM, 14.4RZM;
 - b) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 14.1US,
- 15) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przeclaw:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 15.1MN-U, 15.2MN-U,

- b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 15.1RZM, 15.2RZM,
- 16) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sienno:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 16.1MN-U, 16.2MN-U,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 16.1RZM;
- 17) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Siernicze Małe – tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 17.1RZM, 17.2RZM, 17.3RZM;
- 18) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Siernicze Wielkie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 18.1MN-U, 18.2MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 18.1RZM, 18.2RZM;
- 19) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Skrzynka:
 - a) teren usług oznaczony symbolem 19.1U.
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 19.1RZM, 19.2RZM, 19.3RZM, 19.4RZM, 19.5RZM, 19.6RZM, 19.7RZM,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 19.1KR;
- 20) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Stara Olszyna:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 20.1MN-U, 20.2MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 20.1RZM, 20.2RZM, 20.3RZM;
- 21) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Szyszłowo:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 21.1MN-U,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 21.1RZM,
- 22) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Świnna – tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 22.1RZM, 22.2RZM;
- 23) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tomaszewo:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 23.1MN-U, 23.2MN-U, 23.3MN-U, 23.4MN-U, 23.5MN-U, 23.6MN-U,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 23.1RZM, 23.2RZM, 23.3RZM, 23.4RZM,
 - c) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 23.1PEF,
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 23.1KR;
- 24) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tomiszewo:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 24.1MN;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 24.1MN-U,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 24.1KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, wiat i urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,

- wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U i U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, MW-U, ML, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami RZM, U, UK, US, UT, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
 - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4, na terenach oznaczonych symbolami:
 - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - ML, US, UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej na obszarach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

- b) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
- c) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
 - a) strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar wpisany do rejestru zabytków – Giewartów – zespół pałacu obejmujący pałac i park, wpisany do rejestru zabytków pod nr 388/130/A z dnia 29 stycznia 1986 r.,
 - b) ochronę obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – Giewartów – zespół pałacu obejmujący pałac i park, wpisany do rejestru zabytków pod nr 388/130/A z dnia 29 stycznia 1986 r.,
 - c) dla ochrony dziedzictwa kulturowego w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków:
 - nakaz zachowania istniejącego obszaru zabytkowego,
 - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - nakaz zróżnicowania wysokości nowej zabudowy,
 - nakaz zharmonizowania nowej zabudowy z zabytkowym otoczeniem i historycznym rozplanowaniem parku,
 - nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące:
 - st. 2 w miejscowości Giewartów, obręb Giewartów, ob. AZP 52-37/16,
 - st. 14 w miejscowości Kosewo, obręb Kosewo, ob. AZP 52-37/12,
 - st. 14 w miejscowości Ostrowite, obręb Ostrowite, ob. AZP 53-38/45,
 - st. 4 w miejscowości Przecław, obręb Przecław, ob. AZP 53-38/38,
 - st. 5 w miejscowości Przecław, obręb Przecław, ob. AZP 53-38/39,
 - st. 14 w miejscowości Grabina, obręb Milejewo, ob. AZP 54-38/28,
 - b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar przestrzeni publicznej, w którym obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, w granicach:
 - a) Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
 - b) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026,
 - d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143,
 - e) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144,
 - f) terenu górniczego „Pątnów”,
 - g) udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Pątnów III – soczewka Danków” (nr złoża WB 438);
- 2) nakaz ochrony istniejącego pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,
 - c) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pas technologiczny napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów o szerokości po 25 m od osi linii w obie strony, w którym obowiązuje nakaz uwzględniania ograniczeń określonych w § 6 pkt 7 oraz zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 2) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia i stożkowej lotniska wojskowego Powidz, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i wymagań technicznych dla lokalizacji zabudowy wynikających z położenia terenów objętych planem w zasięgu strefy wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Powidz, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefy sanitarne cmentarzy, w których obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
 - układ dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym
 - przyległe drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem,
 - c) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
 - 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych innych niż wyżej wymienione,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 6 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach, magazynach,
 - 1 miejsce postojowe na każdy teren elektrowni słonecznej,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,
 - f) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,

- c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,00,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN-U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,00,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MW-U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,50,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami ML:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków garażowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RZM:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,00,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, inwentarskiego, garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 12,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2.1U, 2.2U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 8 pkt 1 lit. c oraz § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków usługowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jeziora z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz budynków lokalizowanych w miejscu istniejącej zabudowy;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,7 m i nie więcej niż 121,94 m n.p.m,
 - b) nakaz odsunięcia elewacji najwyższej kondygnacji nadziemnej o nie mniej niż 0,5 m w stosunku do usytuowania elewacji niższych kondygnacji nadziemnych w przypadku budynków o wysokości przekraczającej 8,74 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2.3U, 19.1U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. d oraz § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków usługowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UK:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków usługowych o funkcji kultury i rozrywki,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,50,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami US:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków usługowych o funkcji sportu, rekreacji i gastronomii,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) boisk sportowych,
 - d) placów zabaw dla dzieci,
 - e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,90,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UT:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 8 pkt 1 lit. c oraz § 12 pkt 1-5:
 - a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jeziora z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków – nie więcej niż 7,0 m,
 - urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie więcej niż 4,5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha na rąbek stojący lub papa,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U-P-I:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów, w tym biogazowni,
 - c) budynków biurowo-administracyjnych,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - e) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym spalarni odpadów,
 - f) urządzeń fotowoltaicznych,
 - g) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,50,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 20,0 m, z dopuszczeniem wyższych elementów technicznych o wysokości nieprzekraczającej 50,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu 12° – 45°,
 - d) pokrycie dachów stromych – dowolne,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych – nie więcej niż 10,0 m;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem PEF:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-5:
 - a) urządzeń fotowoltaicznych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) placów manewrowych,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,90,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,90,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
- 3) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych – nie więcej niż 5,0 m;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 27. Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

§ 29. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OSTROWITE
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite wykonano w oparciu o Uchwałę Nr X/90/2025 Rady Gminy Ostrowite z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wybranych terenów położonych na obszarze gminy Ostrowite. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług, teren usług kultury i rozrywki, tereny usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, teren elektrowni słonecznych, tereny dróg dojazdowych i tereny dróg wewnętrznych.

Plan miejscowy zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonej Uchwałą Nr IX/98/2019 Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 maja 2019 r. ze zmianami., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, przyjętej Uchwałą Nr XXV/170/2016 Rady Gminy Ostrowite z dnia 29 listopada 2016 r., zgodnie z którą „na podstawie przeprowadzonej oceny aktualnie obowiązujących 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite uznano, że pomimo, iż w większa część obszarów objęta jest dokumentem opracowanym w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ten spełnia aktualne wymogi prawa, a tym samym nie wymaga aktualizacji. Należy jednak rozważyć sukcesywne opracowywanie planu miejscowego dla poszczególnych obrębów geodezyjnych w celu dostosowania ustaleń uchwały i załącznika graficznego do aktualnych wytycznych dotyczących skali i wymaganych elementów rysunku planu miejscowego, w tym w szczególności precyzyjnego określenia szerokości dróg publicznych i linii zabudowy (...)”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.