

UCHWAŁA Nr LII/298/2010
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU
z dnia 23 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Okonek – wieś Podgaje

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Podgaje, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/169/05 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 02 grudnia 2005 r.

2. Granica opracowania - uchwalenia planu określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 i 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (z podziałem na sekcje A i B) do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Okonku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Okonku o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1.Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku literami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) U – tereny zabudowy usługowej,
- 3) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich,
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

- 5) R – tereny rolnicze,
- 6) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 7) ZP – tereny zieleni ogólnodostępnej,
- 8) ZL – tereny lasów,
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (jeziora, strumienie, kanały itp.),
- 10) KD – tereny dróg publicznych,
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 12) Kx – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- 13) Tereny infrastruktury technicznej:
 - E - elektroenergetyki
 - G - gazownictwa
 - W - wodociągów
 - K - kanalizacji

2. Zakres ustaleń obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Ustala się jako obowiązujące ustalenia zawarte na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) orientację głównej kalenicy.

4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Podgaje w granicach opracowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnym z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię poziomych rzutów wszystkich istniejących i projektowanych budynków oraz wiat na działce, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku jak

balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.;

- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą lica ściany budynku trwale związanej z gruntem (nie dotyczy linii zabudowy części nadwieszonych budynku), wyznaczającą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów budynku trwale związanych z gruntem, określającą maksymalny zasięg zabudowy w obrębie działki budowlanej;
- 8) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę budynku przylegającą do obowiązującej linii zabudowy lub terenu komunikacji KD (KDW), z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) budynkach projektowanych – należy przez to rozumieć budynki nowo budowane lub istniejące - podlegające przebudowie, odbudowie, nadbudowie i rozbudowie;
- 10) rewaloryzacji - należy przez to rozumieć adaptację budynku lub zespołu budynków zabytkowych na obszarze historycznej zabudowy do współczesnych potrzeb użytkowych, połączoną z odpowiednim zakresem przebudowy budynków oraz obsługujących je sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) terenie rezerwowym - należy przez to rozumieć teren, na którym utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez możliwości zmiany jego przeznaczenia, do czasu realizacji funkcji docelowej określonej w niniejszym planie;
- 12) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z elementów metalowych, drewnianych lub ceramicznych, z bezwzględny wyłączeniem prefabrykatów betonowych;
- 13) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci min. 30°;
- 14) strefie technicznej/kontrolowanej – należy przez to rozumieć teren, na którym możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami szczególnymi, dotyczącymi sieci infrastruktury technicznej;
- 15) strefie ochronnej ujęcia wody – należy przez to rozumieć teren, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Tereny wymienione w § 2. ust. 1 o tej samej funkcji, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami o innej funkcji oznaczono wyróżnikami cyfrowymi (1, 2, 3, ...).

6. W przypadku wyznaczenia na działce budowlanej dwóch lub więcej obowiązujących linii zabudowy, położonych względem siebie pod kątem innym niż kąt prosty, ustala się możliwość wyboru jednej z nich jako linii zabudowy obowiązującej.

7. Na działkach budowlanych, dla których nie wyznaczono linii zabudowy, wszelkie działania budowlane normują aktualnie obowiązujące warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 3. Ustala się ochronę wartości archeologicznych i architektonicznych na terenie objętym planem:

1) obiekty znajdujące się pod ochroną konserwatorską należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym, zachowując ich bryłę, gabaryty, historyczne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycie i kształt dachu, a wszelkie prace winny być uzgadniane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile;

a) obiekty pod ochroną konserwatorską:

⇒ ul. Bałtycka:

- dom nr 3, mur., k. XIX w.,
- dom nr 4, mur., XIX/XX w.,
- dom nr 8, mur., 2 poł. XIX w.,
- dom nr 12, mur., 2 poł. XIX w.,
- dom nr 14, mur., 2 poł. XIX w.,
- dom nr 15, szach. 2 poł. XIX w.,
- dom nr 16, mur., 2 poł. XIX w.,

⇒ ul. Gdańska:

- dom nr 10, mur., 1 ćw. XX w.,

⇒ ul. Leśna:

- dom nr 23, mur., 4 ćw. XIX w.,

⇒ ul. Parkowa:

- dom nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.,

⇒ ul. Pamięci Narodowej:

- dom nr 3-5, mur., 2 poł. XIX w.,
- dom nr 11, mur., k. XIX w.,

- dom nr 13, mur., k. XIX w.,
 - dom nr 15, mur., k. XIX w.,
 - dom nr 19, mur., k. XIX w.,
 - zespół folwarczny:
 - dom mieszkalny nr 23, mur., 2 poł. XIX w.,
 - chlewnia, mur., 2 poł. XIX w.,
 - stodoła, mur., 2 poł. XIX w.,
 - obora, mur., 2 poł. XIX w.;
 - ⇒ ul. Poznańska:
 - dom nr 8
 - ⇒ Elektrownia Wodna „Podgaje”, mur 1927-1930,
 - ⇒ Cmentarz Ewangelicko – Augsburski, nieczynny poł. XIX w.
 - ⇒ Cmentarz Ewangelicko – Augsburski, nieczynny poł. XX w.
- 2) na prace ziemne w obszarze strefy ochrony stanowisk archeologicznych obowiązuje uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o ochronie zabytków.

§ 4. Ustalenia ekologiczne.

- 1) Na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” obowiązują zakazy i nakazy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2006 r. (Dz.Urz. nr 201 poz. 4770).
- 2) Teren objęty planem, położony na wschód od terenu planowanej obwodnicy OKD, leży w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych ONO.
- 3) Na terenie objętym planem miejscowym zabrania się lokalizacji ferm hodowlanych.
- 4) Ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej i sieci elektrycznej oraz na terenach usługowych i przemysłowych do sieci kanalizacji deszczowej.
- 5) Ustala się obowiązek podłączenia do sieci gazowej lub budowę instalacji grzewczych na ekologiczne źródła energii.
- 6) Do czasu realizacji sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się: stosowanie indywidualnych urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych – szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków oraz budowę lokalnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Zagospodarowanie odpadów komunalnych: posiadacz odpadów jest obowiązany

do ich selektywnego gromadzenia w przeznaczonych do tego pojemnikach w celu poddania ich odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, odpady te powinien przekazać do unieszkodliwienia w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

- 8) Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych przez posiadacza odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Ochrona powietrza - emisja zanieczyszczeń do atmosfery nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie ochrony powietrza.
- 10) W celu zwiększenia powierzchni ekopozytywnych na terenach mieszkalnych wykonanie nawierzchni utwardzonych (jak dojazdy do garaży, ścieżki rowerowe itp.) z materiałów takich jak kostka brukowa, betonowa itp., ułożonych w sposób umożliwiający infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych.
- 11) Ustala się ochronę istniejących drzew i zadrzewień oraz nasadzenia nowych drzew i krzewów w ramach działek własnych.
- 12) Ustala się ochronę drzewostanów śródpólnych i przydrożnych oraz ochronę naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych (stawy, strugi, rowy melioracyjne itp.) wraz z roślinnością porastającą brzegi.
- 13) Ustala się następujący sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych, spełniającymi standardy jakości gleby i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) warstwę próchniczą należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,
 - b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wykorzystać do rekultywacji, nasypów itp. w porozumieniu z administracją gminy.Masy ziemne nie spełniające standardów jakości gleby i ziemi podlegają przepisom ustawy o odpadach.
- 14) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego:

1. Zaopatrzenie w wodę.

Miejscowość Podgaje posiada wodociąg wiejski, zasilany z ujęcia wody zlokalizowanego w centrum wsi, w skład którego wchodzi dwie studnie głębinowe oraz stacja uzdatniania wody, mieszcząca się w budynku wolnostojącym na terenie ujęcia.

Studnie posiadają wyznaczone strefy ochronne o promieniu 10.0 m obejmujące teren ochrony bezpośredniej, w których obowiązuje: zakaz użytkowania terenu do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, zagospodarowanie terenu zielenią, odprowadzanie poza granice terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody, ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody, nakaz ogrodzenia terenu.

Stan urządzeń jest dobry, wydajność poszczególnych studni wynosi: 27,0 m³/h i 33,0 m³/h, co pozwala zaspokoić wzrost potrzeb, związanych z realizacją zamierzeń przewidzianych planem. Problem stanowi stara sieć wodociągowa z rur azbestowych w centrum miejscowości, która powinny ulec wymianie. Średnice przewodów, jak i możliwość rozbudowy ujęcia, dla potrzeb inwestycji sąsiadujących, winny wynikać ze szczegółowej dokumentacji technicznej, opracowanej wspólnie dla wsi Borucino, Podgaje, projektowanych terenów przemysłowych wzdłuż drogi relacji Podgaje – Borucino oraz zakładów zlokalizowanych między wsią Podgaje, a stacją CPN BP.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych.

Wieś Podgaje nie posiada kanalizacji ściekowej, ścieki gromadzone w szambach i okresowo wywożone do oczyszczalni ścieków w Okonku. Projektuje się budowę kanalizacji ściekowej dla całej miejscowości i przepompownię ścieków, zlokalizowaną w południowej części wsi, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2K. Stamtąd ścieki rurociągiem tłocznym, przekazywane będą do oczyszczalni ścieków w Borucinie. Inwestycję tą winno poprzedzić opracowanie dokumentacji technicznej, która będzie spójna z opracowaniem zagadnienia odbioru ścieków komunalnych z terenów przemysłowych, zlokalizowanych wzdłuż drogi relacji Podgaje – Borucino.

Dopuszcza się podłączenie obiektów końcowych poprzez indywidualne przepompownie ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

W centrum wsi Podgaje istnieje kanalizacja deszczowa, zbierająca wody opadowe z głównej ulicy i odprowadzająca je do osadnika wód opadowych, skąd po oczyszczeniu odprowadzane są do rowu melioracyjnego, będącego dopływem rzeki Gwdy.

Dla terenów przemysłowych i południowo – zachodniej części wsi, projektuje się budowę kanalizacji deszczowej wraz z oczyszczalnią wód opadowych, zlokalizowaną w południowej części wsi, na terenie oznaczonym symbolem 2K (projektowana przepompownia ścieków). Wody oczyszczone, odprowadzone będą do w/w rowu melioracyjnego. Natomiast z terenów budownictwa mieszkaniowego, zlokalizowanego

w północno – wschodniej części wsi, wody opadowe odprowadzone będą powierzchniowo. Docelowo istnieje możliwość włączenia do istniejącej kanalizacji deszczowej.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.

Odpady komunalne będą gromadzone selektywnie przez posiadaczy odpadów w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu na terenie działki. Odpady w pierwszej kolejności poddane będą odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, przekazane będą do unieszkodliwienia zgodnie z przepisami o odpadach oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

Gospodarkę odpadami przemysłowymi, winny prowadzić zakłady we własnym zakresie lub zlecić wyspecjalizowanym firmom.

5. Zaopatrzenie w gaz.

Projektuje się zaopatrzenie wszystkich mieszkańców wsi w gaz ziemny, zaazotowany, poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, wyprowadzonej ze stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia, zlokalizowanej w północnej części wsi Podgaje. Potrzeby bieżące jak i rozwojowe wsi Podgaje, były uwzględnione w programie budowy sieci gazowej średniego ciśnienia dla gminy Okonek.

Wzdłuż gazociągu ustala się strefy ochronne o szerokości: 70 m (po 35 m od osi gazociągu) dla gazociągu DN 250 oraz 50 m (po 25 m od osi gazociągu) dla gazociągu DN 150 – w których obowiązuje zakaz lokalizowania budynków. W strefie ochronnej dopuszcza się sytuowanie składów i magazynów, dróg, parkingów, przewodów infrastruktury technicznej, zieleni wysokiej i innych elementów zagospodarowania terenu – w porozumieniu z operatorem sieci.

Wzdłuż gazociągu ustala się strefy kontrolowane o szerokości: 6 m (po 3 m od osi gazociągu) dla gazociągu DN 250 oraz 4 m (po 2 m od osi gazociągu) dla gazociągu DN 150 – w których obowiązuje zakaz lokalizowania budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz w których nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

6. Zaopatrzenie w ciepło.

Odbiorcy zaopatrywani są w ciepło z indywidualnych źródeł. W perspektywie utrzymuje się ten sam system zaopatrzenia w ciepło (indywidualnie), jednakże ze względu na ochronę środowiska preferuje się stosowanie ekologicznych czynników grzewczych, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, paliwa olejowe, niekonwencjonalne źródła ciepła, itp.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Wieś Podgaje zaopatrywana jest w energię elektryczną linią 15 kV wyprowadzoną z GPZ 110/15kV Okonek, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/04 kV i linie niskich napięć, energia dostarczana jest do odbiorców.

Na potrzeby rozwojowe miejscowości i terenów przemysłowych, projektuje się lokalizację stacji transformatorowych 2E, 3E i 4E 15/04 kV, skąd energia elektryczna rozprowadzana będzie liniami niskich napięć do projektowanych odbiorców.

W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowaną zabudową, należy wystąpić do gestora sieci o warunki techniczne dla ich przebudowy.

Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15 kV ustala się strefy techniczne o szerokości 15 m (po 7.5 m od osi linii) – w których obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej, a sposób zagospodarowania terenu należy uzgadniać z właściwym operatorem sieci.

8. Telekomunikacja.

Podłączenie nowych abonentów odbywać się będzie poprzez rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej. Uzupełnieniem łączności kablowej będzie rozwijający się system telefonii bezprzewodowej.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 6. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych MN:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącą zabudową gospodarczą, zielenią ogrodową i rekreacyjną,
- 2) możliwość wbudowania usług w budynek mieszkalny lub gospodarczy,
- 3) zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej, chyba, że zapisy szczegółowe to umożliwiają,
- 4) w razie konieczności dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny MN.

2. Ustala się rzędną parteru na max 50 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, o ile zapis szczegółowy nie stanowi inaczej.

3. Ustala się możliwość podpiwniczania budynków mieszkalnych, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w p. 2.

4. W przypadku działek o powierzchni poniżej 400 m² nie stosuje się zapisu dotyczącego dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

5. Garaż z częścią gospodarczą – wolno stojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego.

6. Wszystkie budynki niemieszkalne usytuowane na działce MN przekryte dachami o nachyleniu połaci 0-15°.

7. Budynki gospodarcze na działce budowlanej wyłącznie parterowe, z rzędną okapu na wysokości max 3.0 m ponad poziomem terenu, powierzchnia zabudowy do

50 m².

8. Obowiązuje jednakowe nachylenie wszystkich połaci dachu projektowanego budynku.

9. Budynki znajdujące się poza obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy pozostają w tym usytuowaniu do zużycia technicznego; wyjątek stanowią obiekty znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej, które podlegają ochronie i rewaloryzacji.

10. Dopuszcza się miejscowe wysunięcie części budynku (ryzalit, weranda itp.) do 1.5 m przed linię obowiązującą przy łącznej szerokości wysuniętych elementów ściany frontowej nie przekraczającej 30% jej długości, nie dotyczy linii obowiązującej będącej jednocześnie linią rozgraniczającą terenu.

11. Dla terenów MN poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dla terenów MN przylegających do 1KD i 2KD, do czasu obniżenia klasy dróg, obowiązują linie nieprzekraczalne:

- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – w odległości 50 m od pasa drogowego,
- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na czasowy pobyt ludzi – w odległości 25 m od pasa drogowego.

13. Na terenach MN przylegających do 1KD i 2KD dopuszcza się stosowanie – na granicy z pasem drogowym drogi krajowej – ogrodzeń pełnych o wysokości max 2.0 m.

14. Dla terenu oznaczonego:

1) 1MN:

- a) zabudowa mieszkalna istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- b) wysokość budynków mieszkalnych - parter z poddaszem użytkowym w dachu stromym, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.50 m,
- c) nachylenie połaci dachu budynków projektowanych : 30-35° lub 40-45° ,
- d) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 30% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 14.0 m,
- f) ogrodzenie ażurowe o wysokości 1.50 m,
- g) budynki objęte ochroną konserwatorską: nr 3, 5, 11, 13 i 15;

2) 2MN:

- a) zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- c) wysokość budynków mieszkalnych - parter z poddaszem użytkowym w dachu stromym, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.80 m,
- d) nachylenie połaci dachu budynków projektowanych : 30-35° lub 40-45° ,
- e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 15% powierzchni działki,
- f) szerokość elewacji frontowej 12.0 do 18.0 m,
- g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;

3) 3MN:

- a) zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- c) wysokość budynków mieszkalnych - parter z poddaszem użytkowym w dachu stromym, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.80 m,

- d) nachylenie połaci dachu budynków projektowanych : 30-35° lub 40-45° ,
 - e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 15% powierzchni działki,
 - f) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 16.0 m,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 4) 4MN:
- a) zabudowa istniejąca – budynek nr 9 objęty ochroną konserwatorską oraz budynek gospodarczy, możliwa budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy: budynki mieszkalne typu bliźniaczego,
 - c) budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym w dachu stromym, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max 0.80 m,
 - d) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - e) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 15.0 m,
 - f) garaż wbudowany w budynek mieszkalny,
 - g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 20% powierzchni działki,
 - h) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 5) 5MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej 9.0 do 12.0 m,
 - e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 30% powierzchni działki,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 6) 6MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 16.0 m,
 - e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 25% powierzchni działki,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
 - h) budynek nr 3 objęty ochroną konserwatorską;
- 7) 7MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej 12.0 do 18.0 m,
 - e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 20% powierzchni

- działki,
- g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m, od strony 1KD dopuszczalne pełne,
 - h) strefa techniczna istniejącej linii SN,
 - i) budynki objęte ochroną konserwatorską: nr 10, 12 i 14;
- 8) 8MN:
- a) zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 i 10.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej 12.0 do 18.0 m,
 - e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 9) 9MN:
- a) zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej 12.0 do 18.0 m,
 - e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
 - h) strefa techniczna istniejącej linii SN;
- 10) 10MN:
- a) zabudowa projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej 12.0 do 18.0 m,
 - e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
 - h) strefa techniczna istniejącej linii SN;
- 11) 11MN:
- a) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza,
 - b) budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 40% powierzchni działki,
 - d) ogrodzenie ażurowe lub pełne o wysokości max 1.50 m
 - e) strefa techniczna istniejącej linii SN;
- 12) 12MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym,

- wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
d) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 15.0 m,
e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45°,
f) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu,
g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 13) 13MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 7.0, 10.0 i 12.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 15.0 m,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 35% powierzchni działki,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 14) 14MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 7.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu czterospadowym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) nachylenie połaci dachu : 30-35°,
 - e) szerokość elewacji frontowej 10.0 do 15.0 m,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
 - h) budynek nr 6 objęty ochroną konserwatorską,
 - i) zakaz rozbudowy i lokalizowania nowych budynków w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej cieką wodnego 4WS;
- 15) 15MN:
- a) zabudowa istniejąca, zakaz rozbudowy i lokalizowania nowych budynków,
 - b) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m, od strony dróg publicznych dopuszczalne pełne mury;
- 16) 16MN:
- a) zabudowa istniejąca, zakaz rozbudowy i lokalizowania nowych budynków,
 - b) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;
- 17) 17MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 4.0, 7.0 i 17.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej 14.0 do 22.0 m,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni terenu,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
 - h) budynek nr 10 objęty ochroną konserwatorską;
- 18) 18MN:
- a) zabudowa istniejąca i projektowana w obowiązujących i nieprzekraczalnych

- liniach zabudowy,
- b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - c) budynki parterowe z możliwym poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - d) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej 8.0 do 12.0 m,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni terenu,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m;

19) 19MN:

- a) zabudowa istniejąca, zakaz rozbudowy i lokalizowania nowych budynków,
- b) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m.

§ 7. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych U:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym: obsługi ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rzemiosła, oświaty itp.

2. Wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. W razie konieczności dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny U.

4. Dla terenów U, dla których dopuszcza się sytuowanie funkcji uzupełniającej mieszkalnej, poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów 2U, 4U, 5U, 10U, 11U i 12U poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenu 6U poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów U przylegających do 1KD i 2KD, do czasu obniżenia klasy dróg, obowiązują linie nieprzekraczalne:

- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – w odległości 50 m od pasa drogowego,
- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na czasowy pobyt ludzi – w odległości 25 m od pasa drogowego.

8. Dla terenów U położonych w pobliżu 0KD obowiązują linie nieprzekraczalne od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej S11:

- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – w odległości 90 m (budynki jednokondygnacyjne) i 110 m (budynki wielokondygnacyjne),
- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na czasowy pobyt ludzi – w odległości 40 m od pasa drogowego.

9. Na terenach zabudowy usługowej przylegających do 1KD i 2KD na których dopuszcza się funkcję mieszkalną, dopuszcza się stosowanie – na granicy z pasem drogowym drogi krajowej – ogrodzeń pełnych o wysokości max 2.0 m.

10. Dla terenu oznaczonego:

1) 1U:

- a) teren projektowanych usług – realizacja zamierzeń inwestycyjnych oraz ich dostępności komunikacyjnej możliwa w uzgodnieniu z właścicielem stacji paliw „Podgaje”,
- b) dopuszcza się lokalizację funkcji magazynowo-składowej (centrum dystrybucyjne) wraz z zapleczem socjalno-technicznym, parkingami itp.,

- c) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - d) gabaryty budynków wynikające z technologii dowolne z ograniczeniem wysokości do max. 10.0 m nad poziomem terenu,
 - e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 45% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - f) możliwa korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony OKD w porozumieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad;
- 2) 2U:
- a) teren projektowanej zabudowy usługowej – obsługa ruchu turystycznego jak: hotele, motele, restauracje, bary;
 - b) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) możliwy inny podział terenu w zależności od potrzeb inwestorów przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i gazociągu,
 - d) budynki do III kondygnacji nadziemnych, kryte dachem dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci 30-35°,
 - e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max 40% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - f) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 2.20 m;
- 3) 3U:
- a) teren projektowanej zabudowy usługowej z możliwością wbudowania mieszkań dla właścicieli inwestycji i mieszkań zakładowych lub budowy wolno stojących domów mieszkalnych,
 - b) granice projektowanych działek mogą ulec zmianie w zależności od potrzeb inwestorów przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego oraz ustalonych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg,
 - c) budynki usługowe do II kondygnacji, kryte stropodachem lub dachem o nachyleniu połaci do 15°,
 - d) budynki mieszkalne do II kondygnacji nadziemnych kryte dachem dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci 30-35°, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - e) miejsca postojowe dla samochodów zapewnić na działce własnej,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 30% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.80 m;
- 4) 4U:
- a) teren istniejącej zabudowy usługowej – sprzedaż i naprawa pojazdów do obsługi rolnictwa,
 - b) możliwość rozbudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) ewentualne budynki projektowane nie wyższe niż budynki istniejące,
 - d) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 50% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - e) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony pomnika pamięci narodowej na terenie 1ZP,
 - f) strefa ochronna ujęcia wody o promieniu 10.0 m.;
- 5) 5U:
- a) teren istniejącej zabudowy usługowej – budynek straży pożarnej,
 - b) możliwość rozbudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) budynki do II kondygnacji nadziemnych,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu

- niezabudowanego,
- e) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.5 m;
- 6) 6U:
- a) teren istniejącej zabudowy usługowej – budynek szkoły podstawowej,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) możliwość zmiana funkcji na inną usługową lub na cele mieszkalne,
 - d) ewentualna rozbudowa nie może naruszyć bryły budynku zabytkowego,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - f) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.8 m;
- 7) 7U i 8U:
- a) teren projektowanej zabudowy usługowej, funkcja podstawowa: handel i gastronomia, funkcja uzupełniająca: mieszkalna,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu kubaturowego na działce,
 - c) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - d) ewentualna część mieszkalna zlokalizowana w obowiązującej linii zabudowy w odległości 7.0 m od linii rozgraniczającej 6KDW,
 - e) miejsca postojowe dla klientów oraz dostawa towarów od strony 4KDW, usługi dostępne od strony 2Kx,
 - f) część usługowa parterowa, kryta stropodachem lub dachem o nachyleniu połaci do 15°, poziom posadzki na wysokości max 0.3 m od poziomu terenu,
 - g) część mieszkalna do II kondygnacji nadziemnych kryta dachem czterospadowym o nachyleniu połaci 30-35°, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
 - h) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 50% powierzchni działki,
 - i) dopuszcza się ogrodzenie części mieszkalnej ażurowe lub pełne o wysokości max 1.5 m;
- 8) 9U:
- a) teren istniejącej zabudowy usługowej handlowo-gastronomicznej i hotelowej,
 - b) możliwa nadbudowa do III kondygnacji w tym poddasze użytkowe w dachu o nachyleniu połaci 30-35°,
 - c) zakaz lokalizowania nowych budynków,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - e) zakaz grodzenia terenu;
- 9) 10U:
- a) teren projektowanych usług turystycznych z przeznaczeniem na pole namiotowe, caravanning itp., boisk do gier i zabaw,
 - b) budowa zaplecza socjalno-administracyjnego w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) budynki parterowe kryte dachem o nachyleniu połaci 15-35°,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 85% powierzchni działki,
 - e) ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, o wysokości max 1.8 m, w odległości 15 - 20 cm od powierzchni gruntu;
- 10) 11U:
- a) teren projektowanych usług turystycznych z przeznaczeniem na motel, gospodę turystyczną itp.,
 - b) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu kubaturowego na działce,
 - d) budynek II-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym w dachu o nachyleniu połaci 35-45°,
 - e) miejsca postojowe dla samochodów zapewnić na działce własnej,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 20% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu

niezabudowanego,

- g) ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, o wysokości max 1.5 m, w odległości 15 - 20 cm od powierzchni gruntu;

11) 12U:

- a) teren parafii rzymsko-katolickiej – istniejący budynek kościoła,
- b) możliwa budowa budynku mieszkalnego w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, parterowego z poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m, nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
- c) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 400 m²,
- d) ogrodzenie ażurowe bez podmurówki, o wysokości max 1.5 m, w odległości 15 - 20 cm od powierzchni gruntu.

§ 8. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych RU:

1. Ustalenia ogólne:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe: działalność związana z produkcją, sprzedażą i skupem produktów rolnych i hodowlanych, pasz, artykułów do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;
- b) uzupełniające: usługi transportowe i sprzedaż paliw, sprzedaż, skup i przetwórstwo surowców wtórnych oraz inne usługi handlu i rzemiosła;
- c) w razie konieczności dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

2) Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisja hałasu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Dla wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50.0 m n.p.t. ustala się obowiązek zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dla terenu 1RU poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego:

1) 1RU:

- a) teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym,
- b) budowa i rozbudowa obiektów gospodarczych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) gabaryty obiektów wynikające z technologii produkcji dowolne z ograniczeniem wysokości do max. 7.0 m nad poziomem terenu,
- d) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu,
- e) ogrodzenie ażurowe lub pełne o wysokości max 1.50 m,
- f) budynek nr 4 objęty ochroną konserwatorską;

2) 2RU i 3RU:

- a) projektowany teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich,
- b) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) gabaryty budynków wynikające z technologii produkcji dowolne z ograniczeniem wysokości do max. 10.0 m nad poziomem terenu
- d) obiekty technologiczne do wysokości 60 m, pozostałe parametry bez ograniczeń,
- e) budynki gospodarcze, socjalno-bytowe, biurowe itp. do wysokości III kondygnacji nadziemnych,
- f) miejsca postojowe na terenie 10KDW(3RU) i 11KDW(2RU),
- g) obsługa komunikacyjna od strony 10KDW(3RU) i 11KDW(2RU),

- h) ogrodzenie ażurowe do wysokości 2.20 m,
- i) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu,
- j) strefa techniczna istniejącej linii SN.

§ 9. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych R:

1. Tereny upraw rolnych i ogrodowych bez prawa do zabudowy.
2. Na terenie objętym planem miejscowym zabrania się zakładania siedlisk zagrodowych.
3. Dopuszcza się prowadzenie przez tereny R infrastruktury liniowej.
4. Na gruntach klasy V i VI dopuszcza się wprowadzenie zalesień.

§10. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych RM:

1. Przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne i obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną.

2. Gabaryty budynków gospodarczych i inwentarskich zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

3. Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.

4. W razie konieczności dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny RM.

5. Dla terenów RM poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów RM położonych w pobliżu OKD obowiązują linie nieprzekraczalne od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej S11:

- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – w odległości 90 m (budynki jednokondygnacyjne) i 110 m (budynki wielokondygnacyjne),
- ⇒ dla projektowanej zabudowy przeznaczonej na czasowy pobyt ludzi – w odległości 40 m od pasa drogowego.

7. Dla terenu oznaczonego:

1) 1RM:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
- d) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45°,
- e) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
- f) budynek nr 23 wraz z zabudową gospodarczą objęty ochroną konserwatorską;

2) 2RM:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
- d) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45°,
- e) strefa techniczna istniejącej linii SN,
- f) budynek nr 16 objęty ochroną konserwatorską,
- g) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.80 m, od strony drogi 1KD dopuszczalne pełne o wysokości max 2.0 m;

3) 3RM:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym w dachu stromym, wysokość ścianki kolankowej do 0.80 m,
- d) budynek mieszkalny przy 7KDW w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o powierzchni max 200 m², szerokość elewacji frontowej 12.0 do 16.0 m, obowiązująca linia zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- e) nachylenie połaci dachu : 30-35° lub 40-45° ,
- f) ogrodzenie ażurowe o wysokości max 1.50 m,
- g) budynek nr 3 objęty ochroną konserwatorską,
- h) zakaz rozbudowy i lokalizowania nowych budynków w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej cieku wodnego 4WS.

§11. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych P:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składy, magazyny.

2. Ustala się zakaz sytuowania funkcji mieszkalnej.

3. Dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów telefonii komórkowej, w tym wież telekomunikacyjnych oraz montaż anten na istniejących obiektach budowlanych.

4. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń infrastruktury i sieci elektroenergetycznej.

5. Wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Granice projektowanych działek budowlanych mogą ulec zmianie w zależności od potrzeb inwestorów przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego oraz ustalonych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy działki.

7. Gabaryty budynków wynikające z technologii produkcji dowolne z ograniczeniem wysokości do max. 10.0 m nad poziomem terenu.

8. Obiekty technologiczne o wysokości do 60 m, pozostałe parametry bez ograniczeń.

9. Dla wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50.0 m n.p.t. ustala się obowiązek zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Obowiązek podłączenia do wiejskiej sieci kanalizacyjnej (po wstępnym oczyszczeniu ścieków przemysłowych).

11. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych zapewnić na działce własnej.

12. Ustala się obowiązek wprowadzenia zadrzewień na styku kompleksu przemysłowo-usługowego z terenami o innym sposobie użytkowania.

13. Dla terenu oznaczonego:

1) 1P:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 40% powierzchni działki,
- c) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 3KD i 10KDW,
- d) miejsca postojowe na terenie 10KDW,
- e) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu niezabudowanego,
- f) ogrodzenie ażurowe do wysokości 2.20 m,
- g) strefa techniczna kolektora tłocznego;

- 2) 2P i 3P:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy
 - b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 40% powierzchni działki,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 3KD i 12KDW,
 - d) miejsca postojowe na terenie 12KDW,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - f) ogrodzenie ażurowe do wysokości 2.20 m;
- 3) 4P:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy może stanowić max. 40% powierzchni działki,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 3KD i 11KDW,
 - d) miejsca postojowe na terenie 11KDW,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - f) ogrodzenie ażurowe do wysokości 2.20 m,
 - g) strefa techniczna linii SN.

§12. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych ZP:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej ogólnodostępnej jak parki, zieleńce, skwery, pasy zieleni ochronnej itp.
2. Możliwość prowadzenia sieci i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zakaz zabudowy, dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych oraz budowę ścieżek rowerowych.
4. Dla terenu oznaczonego:
 - 1) 1ZP:
 - a) teren zieleni publicznej, częściowo urządzonej, przy pomniku pamięci narodowej i izolacyjnej wzdłuż cieku 1WS,
 - b) nasadzenia zieleni średniej i wysokiej,
 - c) możliwość usytuowanie elementów małej architektury jak ławki, lampy itp.;
 - 2) 2ZP:
 - a) teren zieleni publicznej izolacyjnej wzdłuż cieku 1WS i skwer przy przystanku autobusowym,
 - b) możliwość sytuowania elementów małej architektury;
 - 3) 3ZP i 4ZP:
 - a) teren zieleni nieurządzonej izolacyjnej przy cieku wodnym 4WS,
 - b) nasadzenia zieleni średniej i wysokiej;
 - 4) 5ZP:
 - a) teren zieleni publicznej urządzonej - skwer pomiędzy 5KDW i 7KDW,
 - b) nasadzenia zieleni ozdobnej oraz oświetlenie skweru,,
 - c) możliwość sytuowania elementów małej architektury;
 - 5) 6ZP i 7ZP:
 - a) teren zieleni publicznej wzdłuż cieku wodnego 2WS,
 - b) nasadzenia zieleni średniej i wysokiej;
 - 6) 8ZP:
 - a) teren zieleni publicznej – skwer pełniący funkcję zieleni izolacyjnej dla

projektowanego terenu budownictwa mieszkaniowego ,
b) możliwość sytuowania elementów małej architektury;

7) 9ZP i 10ZP:

- a) projektowany teren zieleni rekreacyjnej z placami do gier i zabaw dla dzieci, z boiskami i zielenią towarzyszącą,
- b) możliwość sytuowania elementów małej architektury jak ławki, lampy;

8) 11ZP i 12ZP:

- a) teren zieleni publicznej urządzonej,
- b) nasadzenia zieleni ozdobnej oraz oświetlenie skweru.

§13. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych ZL:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren pokryty roślinnością leśną lub uprawami leśnymi, drzewami, krzewami oraz runem leśnym przeznaczony do produkcji leśnej.

2. Zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska wg ustawy z dnia 28 września 1991 r. O lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45 poz. 435 ze zmianami).

3. Na terenie ZL objętym planem miejscowym mogą powstawać obiekty przeznaczone na cele gospodarki leśnej.

4. Dla terenu oznaczonego:

1) 1ZL:

- a) teren projektowanej zieleni leśnej przy projektowanej drodze szybkiego ruchu OKD,
- b) na terenie 1ZL – gazociąg wysokiego ciśnienia g100 wraz ze strefą kontrolowaną zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) 2ZL:

- a) tereny lasów państwowych,
- b) na terenie 2ZL – istniejąca osada leśnictwa Podgaje, możliwa budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy.

§14. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych WS:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych jak rzeki, stawy, rowy melioracyjne itp.

2. Dla terenu oznaczonego:

1) 1WS, 2WS, 3WS, 4WS:

- a) istniejące cieki wodne,
- b) obowiązkowe prace przeciwdziałające zarastaniu rowów.

§15. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych KD, KDW:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga w liniach rozgraniczających z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych

2. Zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg krajowych.

3. Możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych.

4. Wzdłuż każdej ulicy, o ile pozwalają na to warunki terenowe, należy prowadzić

ścieżki rowerowe, zarówno w liniach rozgraniczających ulic projektowanych jak i istniejących.

5. Nasadzenia zieleni w pasach drogowych należy prowadzić kierując się zasadą urozmaicenia gatunków drzew.

6. Dla terenu oznaczonego:

1) OKD:

- a) teren rezerwowy pod drogę klasy S; do czasu realizacji obwodnicy tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym, bez możliwości lokalizacji obiektów trwałych oraz upraw sadowniczych,
- b) w strefie węzła OKD – stacja redukcyjno-pomiarowa G oraz gazociąg wysokiego ciśnienia g250 i g100 wraz ze strefą kontrolowaną zgodnie z przepisami szczególnymi, w razie potrzeby – na etapie projektowania drogi ekspresowej S11 – możliwość zmiany trasy gazociągu oraz przeniesienia stacji na teren 1ZL na zasadzie porozumienia gestora sieci gazowej z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad;

2) 1KD:

- a) droga krajowa nr 11 klasy GP,
- b) ze względu na istniejącą zabudowę, droga w zmiennych liniach rozgraniczających od 22.0 m do 30.0 m,
- c) włączenie drogi do projektowanej drogi ekspresowej S11 przez projektowany dwupoziomowy węzeł drogowy usytuowany na północ od wsi Podgaje, poza granicami opracowania,
- d) w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku należy zastosować środki organizacyjne, techniczne lub technologiczne (np. ekrany akustyczne) ograniczające emisję hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych;

3) 2KD:

- a) droga krajowa nr 22 klasy GP,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 25.0 m,
- c) włączenie drogi do projektowanej drogi ekspresowej S11 przez projektowany dwupoziomowy węzeł drogowy usytuowany na północ od wsi Podgaje, poza granicami opracowania,
- d) w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku należy zastosować środki organizacyjne, techniczne lub technologiczne (np. ekrany akustyczne) ograniczające emisję hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych;

4) 3KD:

- a) istniejąca droga powiatowa 29314 do m. Borucino, projektowana droga klasy Z obsługująca tereny przemysłowe,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 30.0 m,
- c) włączenie do sieci drogi krajowej przez dwupoziomowy węzeł drogowy usytuowany na północ od wsi Podgaje,
- d) istniejący drzewostan do zachowania,
- e) możliwość sytuowania miejsc postojowych;

5) 1KDW:

- a) częściowo istniejąca droga polna, projektowana droga klasy D obsługująca teren 1MN, 2U i 3U,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 – 15.0 m;

6) 2KDW:

- a) istniejąca droga klasy D – ul. Pamięci Narodowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 14.0 – 20.0 m,
- c) pas drogowy obejmuje miejsca postojowe i ścieżki rowerowe;

- 7) 3KDW:
a) istniejąca droga klasy L do m. Grudna i terenów rekreacyjnych nad rzeką Gwdą,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 – 15.0 m;
- 8) 4KDW:
a) istniejąca droga klasy D – ul. Parkowa,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 – 10.0 m;
- 9) 5KDW:
a) istniejąca droga klasy D – ul. Leśna,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 – 12.0 m;
- 10) 6KDW:
a) projektowana droga klasy D obsługująca tereny mieszkaniowe 14MN oraz usługowe 10U i 11U,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m,
c) obowiązek nasadzenia szpalerów drzew po obu stronach drogi;
- 11) 7KDW:
a) istniejąca i projektowana droga klasy D obsługująca tereny 3RM, 17 i 18MN oraz 12U,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 8.0, 12.0 i 15.0 m,
c) wzdłuż odcinków o szerokości 12.0 i 15.0 m zapewnić miejsca postojowe;
- 12) 8KDW:
a) projektowana droga klasy D obsługująca tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej 7, 8, 9 i 10MN,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m,
c) obowiązek nasadzenia szpalerów drzew po obu stronach drogi;
- 13) 9KDW:
a) istniejąca droga gruntowa dojazdowa do terenów rolnych – pozostaje w użytkowaniu dotychczasowym,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 – 10.0 m;
- 14) 10KDW:
a) istniejąca droga gruntowa dojazdowa do terenów rolnych, projektowana droga obsługująca tereny przemysłowe 1P i 2P,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 30.0 m,
c) wzdłuż drogi projektowane obustronne miejsca postojowe;
- 15) 11KDW:
a) istniejąca droga gruntowa dojazdowa do terenów rolnych, projektowana droga obsługująca tereny przemysłowe 2RU i 4P,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 30.0 m,
c) wzdłuż drogi projektowane obustronne miejsca postojowe;
- 16) 12KDW:
a) istniejąca droga gruntowa dojazdowa do terenów rolnych, projektowana droga obsługująca tereny przemysłowe 2P i 3P,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 30.0 m,
c) wzdłuż drogi projektowane obustronne miejsca postojowe;
- 17) 13KDW:
a) projektowany teren obsługi ruchu tranzytowego,
b) możliwe sytuowanie parkingów dla samochodów dostawczych oraz zaplecza socjalnego,
c) obowiązuje zachowanie strefy ochronnej oraz strefy kontrolnej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia,
d) możliwe przesunięcie granicy z OKD na zasadzie uzgodnienia z Generalną

Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad.

§16. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych Kx:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszej i rowerowej.
2. W liniach rozgraniczających terenów Kx możliwość prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 3.0 m.

§17. Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się możliwość budowy, przebudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych w ramach działek własnych na podstawie przepisów szczególnych. Ponadto ustala się:

1. Dla terenów oznaczonych E:
 - 1) Przeznaczenie : tereny urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) 1E – istniejąca stacja transformatorowa;
 - 3) 2E, 3E, 4E – projektowane stacje transformatorowe.
2. Dla terenów oznaczonych W:
 - 1) Przeznaczenie: tereny urządzeń i budynków związanych z czerpaniem i dostarczaniem wody;
 - 2) 1W:
 - a) teren ujęcia wody – 2 studnie głębinowe oraz stacja uzdatniania wody,
 - b) strefy ochronne ujęć wody o promieniu 10.0 m.
3. Dla terenów oznaczonych K:
 - 1) Przeznaczenie: tereny urządzeń i budynków związanych z oczyszczaniem ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
 - 2) 1K – istniejąca oczyszczalnia wód opadowych;
 - 3) 2K, 3K, 4K – projektowane tereny przepompowni ścieków i oczyszczalni wód opadowych.
4. Dla terenów oznaczonych G:
 - 1) Przeznaczenie: tereny urządzeń gazownictwa;
 - 2) G – istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa I^o stopnia; w przypadku kolizji z planowanym węzłem drogowym OKD – możliwość zmiany usytuowania.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§18. Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego:

1. pod budownictwo mieszkaniowe:
 - nowoprojektowane tereny oznaczone MN - 10%
 - pozostałe - 10%
2. pod budownictwo usługowe:
 - nowoprojektowane tereny oznaczone U i RU - 20%
 - pozostałe - 20%
3. pod projektowane budownictwo przemysłowe P - 20%
4. dla pozostałych terenów - 5%

§19. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne o łącznej powierzchni 24.132 ha, w tym o klasach bonitacyjnych:

- 1) R IIIb – 0.48 ha
- 2) R IVa – 19.86 ha
- 3) R IVb – 3.38 ha
- 4) Ł IV – 0.412 ha

§20. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 4.75 ha.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia wszystkich obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Okonek.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.