

**UCHWAŁA NR XXXVIII/330/23**  
**RADY GMINY ORLA**

z dnia 24 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych  
w obrębie Orla, Koszele, gmina Orla – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), w związku z uchwałą Nr XVIII/156/20 Rady Gminy Orla z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Orla, Rada Gminy Orla uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Orla, Koszele, gmina Orla – etap II, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla” uchwalonego uchwałą Nr XXXII/274/22 Rady Gminy Orla z dnia 28 lipca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orla.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Orla i obrębie Koszele, gmina Orla – etap II, obejmujący obszar nr 1 o powierzchni 26,4524 ha i obszar nr 2 o powierzchni 91,8337 ha, o łącznej powierzchni 118,2861 ha, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i załączników o numerach od 1 do 5.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 i nr 2 – stanowiące rysunki planów w skali 1:1000;
- 2) nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) nr 4 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Orla;
- 4) nr 5- dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;

- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojazdy, parkingi, jazy, zapory piętrzące wodę, przepusty, groble związane z prawidłowym funkcjonowaniem budowli hydrotechnicznych;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych oraz tarasów naziemnych;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji) mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad) do powierzchni działki terenu budowlanego;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **strefie technicznej**, pasie technologicznym lub strefie ochronnej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; przy czym strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji, natomiast strefa ochronna wyznacza obszar oddziaływania linii;
- 13) **system oznakowania** - system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 15) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę seryjną, przemysłową, prowadzony handel hurtowy oraz specjalistyczny, a także tereny produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł (fotowoltaika);
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 17) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci gazowej, kanalizacji, sieci elektroenergetycznej);
- 18) **zieleni naturalnej** – to tereny zieleni naturalnej, w tym łąki, pastwiska z zadrzewieniami i zakrzewieniami o niekorzystnych warunkach do zabudowy, stanowiące element systemu przyrodniczego gminy;
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków;

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

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

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

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

- 1) **R** – tereny rolnicze;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) **MN.U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **PE** - tereny produkcji energii (teren elektrowni słonecznej);
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 7) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **WP** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 10) **KDZ** – teren drogi zbiorczej – droga publiczna;
- 11) **KDL** – teren drogi lokalnej – droga publiczna;
- 12) **KDD** – teren drogi dojazdowej – droga niepubliczna
- 13) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 14) **KO** – tereny obsługi komunikacji (teren parkingów);
- 15) **IE** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1. Ochrona i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

- a) w zakresie formy architektonicznej budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) w zakresie wystroju formy architektonicznej zabudowy o funkcji mieszkaniowej nawiązującej do charakterystycznych dla tego regionu istniejących form, materiałów i gabarytów, m.in. takich jak: dachy dwuspadowe symetryczne, zasadnicza bryła budynku na planie prostokąta i zastosowanie drewna na elewacji,
- c) kolorystykę ścian budynków:
  - stonowana, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
  - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
- d) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - stonowaną w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- e) lokalizację instalacji fotowoltaicznej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

2. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej - dopuszcza się lokalizację nowych budynków przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących zlokalizowanych w granicy lub zbliżeniu do niej w odległości mniejszej niż 3,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem, istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz rozbiórki - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

### **Rozdział 2. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu**

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

1) na obszarach położonych w granicach planu na załączniku nr 1:

- a) lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach oznaczonych symbolem **1.1.WS, 1.2.WS, 1.1.US, 1.2.US**;
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- c) dopuszczenie likwidacji zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją oraz w przypadku działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;

2) na obszarach **2.1.PE, 2.2.PE, 2.3.PE** - produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca w zakresie gospodarki wodnej ustala się:

- a) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) nakaz się utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania sieci melioracyjnych oraz drenażowych, zgodnie z przepisami;

2. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Dopuszcza się pozostawienie do dalszego użytkowania istniejących rowów, cieków oraz stawów i sztucznych zbiorników wodnych z możliwością przebudowy, rozbudowy lub ich likwidacji, a także budowy nowych - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi zakazuje się:

- a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
- b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
- c) wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.

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

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a przypadku realizacji na tych terenach jedynie zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy usługowej – nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **US, ZP, WS** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także gminnej ewidencji zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

3. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Orla.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne – **1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL**;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem – **1.1.WS, 1.2.WS**;
- 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem **1.1.US, 1.2.US**;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **1.1.ZP, 1.2.ZP, 1.3.ZP**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
- b) elementów systemu oznakowania,
- c) oświetlenia,
- d) altan i wiat,
- e) sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) urządzeń sportowych.

2) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w pkt 1), lit. d), e) i f),

3) ustala się zagospodarowanie terenów uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej.

## **Rozdział 5.**

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

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

## **Rozdział 6.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów:

1) Ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:

- a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
- b) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony dojazd do drogi publicznej lub zapewniony poprzez drogę wewnętrzną, służebność przejazdu lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości odpowiedniej dla funkcji i sposobu zagospodarowania, spełniający wymagania przepisów odrębnych;
- c) na terenach oznaczonych symbolami **2.1.PE**, **2.2.PE**, **2.3.PE** :
  - minimalna powierzchnia działek – 10.000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontów działek – 40 m;
  - kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 100° do 80° z tolerancją ± 10°
- d) na terenach oznaczonych symbolami **1RM** i **1MN.U** :
  - minimalna powierzchnia działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontów działek – 25 m;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowle,

- b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.
- 3) podział oraz scalanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 7.**

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

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

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

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

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
  - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami izolowanymi,
  - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi;
- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).

2. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
  - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
  - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.
- 3) w granicach obszarów **2.1.PE**, **2.2.PE**, **2.3.PE** ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych niezbędnych do zapewnienia ciągłości procesu technologicznego produkcji energii elektrycznej, przy zastosowaniu:
  - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
  - b) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1;
- 5) zakazuje się:
  - a) tworzenia hałd, nasypów,
  - b) sadzenia i utrzymywania roślinności wysokiej (tzn. powyżej 3 m), bezpośrednio pod linią i w odległości do 6 m od skrajnego przewodu linii.

§ 16. 1. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez projektowane syreny alarmowe z zasięgiem słyszalności do 500 m, na terenie **1.IE**;
- 2) ukrycie dla ludności na obszarze objętym planem w zabudowie usługowej, do wykonania w okresie podwyższonej gotowości obrony państwa zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ustala się zapewnienie m.in. wymagań w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) **1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL** - przeznacza się pod drogi układu publicznego zbiorczego i lokalnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **3.KDD, 4.KDD, 5.KDD** - przeznacza się pod niepubliczne drogi dojazdowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 3) **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW** - przeznacza się pod niepubliczne drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.
- 4) **1.1. KO** – przeznacza się pod tereny obsługi komunikacji (parkingi wraz z infrastrukturą),

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2:

- a) **1.KDZ** - ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu, fragment istniejącej drogi powiatowej nr 1654B o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) **1.KDL, 2.KDL** – droga ruchu lokalnego z jezdnią 1x2 pasy ruchu, fragmenty istniejącej drogi powiatowej nr 1681B i drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) **3.KDD, 4.KDD, 5.KDD** - drogi dojazdowe z jezdnią 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu,
- d) **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW** – drogi wewnętrzne z jezdnią 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu,

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego – **KDZ i KDL**.

4. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

5. Dla terenu dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0%.

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

- 1) zabudowa zagrodowa - 1 miejsce postojowe / 1 budynek mieszkalny;
- 2) lokal usługowy lub handlowy - 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy/ handlowy o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>;
- 3) usługi publiczne - nie mniej niż 1 m. p. na 100 m<sup>2</sup> p. uż. budynków lub pomieszczeń;
- 4) usługi z zakresu: sportu i rekreacji nie mniej niż 2 m. p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 5) zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla każdego terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **2.1.PE, 2.2.PE, 2.3.PE**.



2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych w budynek tj. garaże czy parkingi podziemne.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

**§ 19.** W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbiórki,
- b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury na terenie całego planu, stosownie do potrzeb w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
- c) rodzaj i układ infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- d) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
- e) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków lub rowów,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów produkcji energii oznaczonych symbolami literowym PE
- b) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu;

3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych oraz rozmieszczenie stacji transformatorowych, sieci telekomunikacyjnej pokazany na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu a także zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz projektowanej sieci wodociągowej w drogach, o których mowa w § 17 ust. 2 i 3, oraz z innych projektowanych i istniejących sieci wodociągowych w drogach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) zaopatrzenie w wodę budynków na terenie **1.RM, 1.MN.U** jedynie z gminnej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się:

- a) na obszarach **1.1.US** i **1.2.US** zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę określone w przepisach o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

**§ 21.** W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej sieci, m.in. poprzez projektowaną kanalizację sanitarną w linach rozgraniczających dróg **1.KDZ**;

2) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

**§ 22.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

- a) grunt w granicach własnej działki i rowy odwadniające - jako podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) - wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach, do odbiornika wód na terenie 1.2. WS,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) do odbiorników, o których mowa w lit. a;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (m.in. oczka wodne, stawy, rowy);

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na jezdnie dróg lub do rowów przydrożnych.

4) zaleca się:

- a) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie),
- b) rozsączanie poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
- c) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;

2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z sieci gazowej w drodze powiatowej nr 1654B oznaczonej symbolem **1.KDZ**, rozbudowanej na potrzeby odbiorców, w stosownym zakresie oraz poprzez projektowaną sieć gazową w istniejących i projektowanych drogach;

2) dopuszcza się:

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

**§ 25. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,

- b) ilość, typ i moc dodatkowych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowania mocy poszczególnych odbiorców,

2) dopuszcza się:

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

**§ 26.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
  - b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci radiowej, sieci kanalizacji i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz poprzez telefonię komórkową,
  - c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 28.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1.R, 1.2.R, 2.1.R, 2.2.R, 2.3.R, 2.4.R, 2.5.R**, to istniejące użytki rolnicze z przeznaczeniem pod tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, stawów i oczek wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się budowy budynków.

4. Obsługa komunikacyjna terenów – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

**§ 29.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1.RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy:

- 1) o funkcji mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych w formie budynków wolnostojących;
  - 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
  - 4. Na terenie **1.RM** obowiązują zakazy i ograniczenia o których mowa w §18 i § 21 pkt 2 lit. b).
  - 5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy: do 0,8
- c) teren biologicznie czynny - minimum 35%,
- d) wysokość budynków - maksimum 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), przy czym druga kondygnacja w formie poddasza z dachem symetrycznym,
- e) geometria dachów - z zastrzeżeniem ust. 6:
  - budynki o funkcji mieszkalnej – dachy symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°,
  - pozostałe budynki - dachy dwuspadowe symetryczne oraz płaskie,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 18.

6. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 5 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – **30%** (słownie: trzydzieści procent).

**§ 30. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MN.U** przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących;
- 2) usługowej w formie zabudowy wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Na terenie **1.MN.U** obowiązują zakazy i ograniczenia o których mowa w § 18 i § 21 pkt 2 lit. b).

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy: do 0,8,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 35%,
- d) wysokość budynków - maksimum 10 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym druga kondygnacja w formie poddasza z dachem symetrycznym,
- e) geometria dachów - z zastrzeżeniem ust. 6:
  - budynki o funkcji mieszkalnej – dachy symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°,
  - pozostałe budynki - dachy dwuspadowe symetryczne oraz płaskie,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 18.

6. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 5 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – **30%** (słownie: trzydzieści procent).

**§ 31.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1.PE, 2.2.PE, 2.3.PE** przeznacza się pod tereny produkcji energii (teren elektrowni słonecznej).

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:

- 1) wykorzystanie terenu wyłącznie na potrzeby budowy i funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy powyżej 100 kW;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych kotwiczonych do ziemi, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się aby uciążliwości generowane przez instalacje OZE mieściły się w granicach obszarów;
- 5) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 1, należy wyposażać w zabezpieczenia zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia zabudowy – max. 20 % powierzchni działki przy założeniu, że ustalenie dotyczy wyłącznie powierzchni posadowienia na gruncie konstrukcji wsporczych do montażu paneli (do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni nieutwardzonej pod panelami);
- 3) intensywność zabudowy – do 0,9;
- 4) Wysokość zabudowy:
  - a) konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych – nie więcej niż 6 m;
  - b) wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 5 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
- 7) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 18.

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

5. Na terenach **2.1.PE, 2.2.PE, 2.3.PE** obowiązują zakazy i ograniczenia o których mowa w §18 i § 21 pkt 1 lit. b).

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – **30%** (słownie: trzydzieści procent).

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1.ZP, 1.2.ZP, 1.3.ZP** przeznacza się pod tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa ust.1 stanowi przestrzeń publiczną.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zostały określone w dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) elementów systemu oznakowania związanych z funkcjonowaniem parków;
- 2) ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów;

4) placów zabaw i stref wypoczynkowych.

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

1) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % terenu;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 33.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1.ZN** i **1.2.ZN** przeznacza się pod tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, wałów ziemnych, grobli, umocnień skarpy brzegowej rzeki, stawów i oczek wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się budowy budynków.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1:

1) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90 % terenu;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

**§ 34.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1.1.US**, **1.2.US** przeznacza się pod tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniające, dopuszcza się lokalizację:

a) pola biwakowego, namiotowego;

b) pola campingowego dla kamperów i przyczep campingowych wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,

c) obiektów tymczasowych związanych z usługami turystyki, kuchni polowych,

d) placów zabaw, boisk i placów rekreacji fizycznej,

e) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia i wodopoje,

f) budynków administracyjno – technicznych,

g) budynków socjalnych, sanitariatów, szatni, przebieralni,

h) dróg, dojazdów i parkingów itp.

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy wolnostojącej stałej i tymczasowej.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 20 %,

b) intensywność zabudowy: do 0,6 ,

c) teren biologicznie czynny: - minimum 50%,

d) maksymalna wysokość budynków: – 9 m

e) geometria dachów:

- dachy symetryczne,
- dachy płaskie,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 18.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1.WS**, **1.2.WS** przeznacza się pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych - zbiornik wodny wraz z obiektami hydrotechnicznymi i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zbiornika nie przepływowego, z możliwością techniczną okresowych wymian wody, usytuowanego obok koryta rzeki Orlanka, pełniącego łącznie lub samodzielnie funkcję przeciwpowodziową, retencyjną:

- 1) na obszarze oznaczonym **1.1.WS** - projektowany zbiornik wstępnego piętrzenia dla potrzeb małej retencji oraz funkcji przeciwpowodziowej z funkcjami towarzyszącymi rekreacyjną, przeciwpożarową, nawadniania przyległych użytków;
- 2) na obszarze oznaczonym **1.2.WS** – projektowany nieprzepływowy zbiornik o przeznaczeniu dla potrzeb małej retencji o funkcji przeciwpowodziowej z funkcjami towarzyszącymi rekreacyjną, przeciwpożarową, nawodnienia przyległych użytków;
- 3) zaleca się wykonanie zbiorników o których mowa ust. 2 pkt 1) i 2) oraz ukształtowanie dna poprzez wybranie gruntów organicznych (torfów) i gruntów mineralnych warstwowanych namulem, określenie wysokości rzędnej spiętrzenia zbiorników i maksymalnej głębokości dna do określenia w projekcie budowlanym i pozwoleniu wodnoprawnym. Projektowany kształt i wielkość grobli z urządzeniami zabezpieczającymi przed zamuleniem oraz rodzaj przepustu pod drogą oznaczoną symbolem **1.KDZ** do uściślenia w projekcie budowlanym uwzględniającym właściwą regulację i pełne oczyszczanie wód wpływających do zbiornika.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1) i 2) ustala się możliwość lokalizacji plaż, pomostów i budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą, budową i utrzymaniem zbiornika małej retencji.

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

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90 % terenu;
- 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę, bądź likwidację rowów i urządzeń melioracji wodnych, a także wałów ziemnych, grobli, umocnień skarp zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Na terenie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów, jazów, przepustów i przepraw.

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

8. Na obszarze **1.2.WS** wydziela się obszar wydzielenia wewnętrznego oznaczony **lit. A** – który pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 36.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1.WP**, **1.2.WP**, **1.3.WP** przeznacza się pod tereny wody płynącej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1.WP**, **1.2.WP** – stanowią koryto rzeki Orlanka.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3.WP** – stanowi kanał łączący zbiornik 1.1.WS z zbiornikiem nr 1.2.WS.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wzmocnienie grobli, wału ziemnego, zapory czołowej oraz ewentualną regulację i pogłębienie koryta rzeki Orlanka zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Dopuszcza się:

- 1) budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, zapory czołowej, wałów ziemnych, grobli, umocnień skarpy brzegowej rzeki nie powodując zmiany przeznaczenia terenu;
- 2) wzmocnienie grobli i wałów ziemnych z ewentualną regulacją z pogłębieniem koryta rzeki Orlanka oraz przebudową istniejącego jazu na rzece Orlanka zgodnie z wytycznymi zarządcy.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynny.

8. Obsługa komunikacyjna terenów – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

**§ 37. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.IE** przeznacza się pod tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.IE** ustala się:

- 1) lokalizację linii napowietrznych i kablowych,
- 2) budowę instalacji i urządzeń elektroenergetycznych,
- 3) budowę stacji transformatorowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przebudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, wałów ziemnych i umocnień skarp.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się budowy obiektów budowlanych innych niż służące zapewnieniu obsługi sieci elektroenergetycznej (np. stacje transformatorowe, magazyny energii, itp.).

5. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90 % terenu,
- b) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 38.** Traci ważność w zakresie uregulowanym niniejszym planem część obszaru planu uchwalonego uchwałą Nr XXX/249/10 Rady Gminy Orla z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Orla z przeznaczeniem pod „Farmę Wiatrową Orla” (Dz. U. Woj. Podl. Nr 107 poz. 1585), który został zmieniony w części uchwałą Nr XVIII/141/13 Rady Gminy Orla z dnia 14 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Orla z przeznaczeniem pod „Farmę Wiatrową Orla” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 2681). Przedmiotowy obszar obejmuje grunty obrębu Koszele, na których niniejsza uchwała przeznacza pod tereny produkcji energii (teren elektrowni słonecznej).

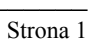
**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orla.

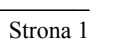


**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Warchol**







Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/330/23

Rady Gminy Orla

z dnia 24 marca 2023 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Orla, Koszele – etap II Gmina Orla**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Rada Gminy Orla, po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Orla stwierdzającym, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Orla, Koszele, gmina Orla – etap II, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/330/23

Rady Gminy Orla

z dnia 24 marca 2023 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Orla, Koszele – etap II, Gmina Orla, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

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

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

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

- 1) budowy dróg publicznych (terenów obsługi – parkingów) o długości ok. 506 m,
- 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długość ok. 690 m,
- 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długość ok. 340 m,
- 4) budowy sieci wodociągowej o długość ok. 340 m,
- 5) budowy linii oświetleniowej o długości ok. 640 m,
- 6) zadanie własne gminy zbiornik wodny.

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVIII/330/23

Rady Gminy Orla

z dnia 24 marca 2023 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych obrębie Orla, Koszele, gmina Orla, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVIII/156/20 Rady Gminy Orla z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Orla.

Procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Orla podzielono na dwa etapy. Z uwagi, iż planowane przeznaczenie na wszystkich obszarach ujętych w uchwale intencyjnej nie byłoby zgodne z obowiązującym studium, zdecydowano na przeprowadzenie procedury planistycznej w dwóch etapach. Takie rozwiązanie dopuszcza treść uchwały intencyjnej. Etap I - procedury objął opracowania planu w oparciu o obowiązujące studium. Natomiast etap II obejmuje przedmiotem opracowania drugiej procedury planistycznej, po zmianie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla.

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

Obszar, na którym opracowany został projekt planu miejscowego obejmuje część terenów gminy położonych w obrębach wsi Orla (wzdłuż drogi powiatowej nr 1654B – ul. Bielska w Orli), Koszele (wzdłuż drogi powiatowej 1681B). Powodem podjęcia uchwały intencyjnej był fakt, iż w miejscowości Orla są zakłócone stosunki wodne w zakresie regulacji stosunków wodnych i retencji wód. Konsekwencją czego występują lokalne podtopienia miejscowości Orla. W celu zapobieżeniu przyszłych podtopień zdecydowano podjąć kroki mające na celu budowę zbiornika retencyjnego, który pozwoli utrzymać odpowiedni poziom wód. Przeznaczenie terenu pod budowę zbiornika retencyjnego obejmuje załącznik nr 1 do uchwały. Załącznik nr 2 do uchwały obejmuje obszar obrębu wsi Koszele znajdujący się w części na terenie, na którym funkcjonuje Farma Wiatrowa Orla, zlokalizowana w obrębie Spiczki-Topczykały składająca się z zespołu 9 elektrowni (turbiny). Z uwagi, iż w przedmiotowym terenie zauważono trend lokalizacji inwestycji związanych z pozyskiwaniem energii elektrycznej z promieni słonecznych. Dlatego też, postanowiono o wprowadzeniu obszarów o funkcji produkcji energii elektrycznej pochodzącej z energii słońca (farmy fotowoltaiczne).

W opracowywanym miejscowym planie dla obszaru nr 1, główne przeznaczenie stanowi WS – woda stojąca obszar projektowanych zbiorników wodnych wraz z terenami zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oraz zachowaniem dotychczasowej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi 1 KDZ. W planie zakłada się zachowanie charakteru tego terenu, jako zabudowy zagrodowej istniejącej ukształtowanej wzdłuż drogi powiatowej. Na niewielkim fragmencie planu wyznaczono również przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej jest to teren prywatny.

Projektowany zbiornik wodny i jego otoczenie, ze względu na ukształtowanie terenu zlokalizowano na gruntach rolnych kl. III, IV i V pochodzenia organicznego oraz nieużytkach. Wyżej wymienione grunty przeznacza się pod zbiornik wodny małej retencji z dopuszczeniem alternatywnych funkcji towarzyszących takich jak przeciwpożarowa, służąca do nawadniania przyległych użytków zielonych oraz wypoczynkowo-rekreacyjna wraz z jego otoczeniem i infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną w sposób nie kolizyjny z otoczeniem i środowiskiem naturalnym i środowiskiem przyrodniczym.

Na obszarze nr 2 wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oraz tereny produkcji energii elektrycznej pochodzącej z energii słońca (farma fotowoltaiczna).

Ponadto w planie oprócz wyznaczenia terenu pod zbiornik retencyjny oraz obszary produkcji energii pochodzącej ze słońca, wyznaczono prawidłowy układ komunikacyjny z możliwością uzbrojenia przyległych terenów. Ustalenia planu wyznaczyły niezbędne parametry i wskaźniki nowej zabudowy, a poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazane zostały obszary pod lokalizację budynków. Plan miejscowy zakłada utrzymanie i uzupełnienie istniejącej ulicowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze rolnym wzdłuż dróg oznaczonych 1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 7.KDW. Utrzymanie spójnego charakteru zabudowy przez zastosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych w zabudowie zagrodowej dla funkcji mieszkaniowej na terenie wsi. Lokalizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na działkach niezabudowanych przylegających do ulicy 1KDZ, kalenicą główną w zbliżeniu do prostopadłego bądź równoległego usytuowania do tej ulicy. Określono też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość zakładanej zabudowy zagrodowej planowana jest maksymalnie do 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego, powierzchnia zabudowy - maksimum 45% a teren biologicznie czynny - minimum 35%. Dla zabudowy usługowej ustalono wysokość maksymalną - 12 m, powierzchnię zabudowy - maksimum 80% a teren biologicznie czynny – minimum 10%.

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

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego Gminy Orla uznano powyższe obszary priorytetowe do sporządzenia planów miejscowych. Dlatego też przystąpiono do opracowania ww. planu. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę prac planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Orla dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Orla wskazano te obszary jako wymagające opracowania planu. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę kontynuacji pracy planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie. Stwierdza się, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie Orla, Koszele, gmina Orla – etap II, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orla” uchwalonego uchwałą Nr XXXII/274/22 Rady Gminy Orla z dnia 28 lipca 2022 r. Za zgodne ze studium uznaje się wprowadzenie proponowanym rozwiązań dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenów. Na załączniku nr 2, stanowiącym rysunek studium – kierunki, teren objęty planem jest oznaczony głównie, jako obszary zbiornika retencyjnego oraz obszary produkcji energii elektrycznej pochodzenia słonecznego. W kierunkach Studium zostały też wskazane parametry i wskaźniki, jakie powinny być stosowane w przypadku sporządzania plany na danym obszarze. Opracowany plan uwzględnia te parametry. W związku z powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

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

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Powiadamianie mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych, określono w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) wójt (...) ogłasza w prasie



miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;”.

W związku z tym w dniu 06.02.2023 r. podano do publicznej wiadomości informację, iż projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego 2023 r. do 07 marca 2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu odbyła się w dniu 07.03.2023 r.

Jednocześnie ustalono sposób i termin wnoszenia uwag do dnia 22 marca 2023 r.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono na podstawie uchwały Nr XVIII/156/20 Rady Gminy Orla z dnia 27 sierpnia 2020 r. i opracowano zgodnie z art. 51, 52 i art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko tj. procedury określonej w Dziale IV wyżej wymienionej ustawy.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029). Projekt planu przeszedł całą procedurę określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029). W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia planu: W prognozie skutków finansowych sporządzonej na potrzeby planu obliczono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Obsługa komunikacyjna terenów objętych opracowaniem odbywać się będzie w ramach istniejącej sieci dróg publicznych oraz w miarę projektowanych dróg wewnętrznych. Wspomniane drogi wewnętrzne realizowane będą fakultatywnie, zgodnie z zainteresowaniem właścicieli terenów objętych ich zasięgiem. W analizowanym przypadku, na podstawie projektu planu miejscowego ustalono, iż zachodzi potrzeba budowy:

- |                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| - dróg publicznych:             | długość - 506 m, |
| - sieci wodociągowej:           | długość - 340 m, |
| - sieci kanalizacji deszczowej: | długość - 690 m, |
| - linii oświetleniowych:        | długość - 640 m, |
| - sieć kanalizacji sanitarnej   | długość – 340 m. |

Według prognozy finansowej oszacowano, że łączne wydatki na budowę ww. infrastruktury wyniosą 2 649 970 zł. Jednakże zgodnie z przyjętymi założeniami, że w latach 2024 – 2028 realizacja inwestycji obejmie 50% projektowanej sieci infrastruktury komunalnej. Oznacza to, że w przedmiotowym okresie będzie wydatkowane: 1 324 985 zł oraz dodatkowo kwota 10 000 zł na opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych. Natomiast szacowane dochody do budżetu gminy wyniosą 1 055 237 zł i będą pochodziły m.in. naliczenia opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej i przyrostu podatku od nieruchomości. Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autor prognozy nie ma wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obarczony wysokim prawdopodobieństwem błędu. W podsumowaniu należy podkreślić jednak, że ze celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektów ekonomicznych, lecz zapewnienie ładu przestrzennego i umożliwienie dalszego, zrównoważonego rozwoju gminy.