

**UCHWAŁA NR XX/ 180 /14
RADY GMINY TOPÓLKA**

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012r., poz.; 647, 951 i 1445 oraz z 2013r., poz.; 21, 405 i 1238*) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2013r., poz.; 594, 645, 1318 oraz z 2014r. poz.379*),

**Rada Gminy Topólka
uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka*” przyjętego Uchwałą Nr IX / 73 / 12 Rady Gminy Topólka z dnia 29 marca 2012r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały w sprawie planu stanowią:

- 1) **rysunek planu w skali 1:2000**, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, z **wyrysem i wypisem (legendą)** ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka*” w skali 1:25.000, jako załącznik Nr 1.
- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**, jako załącznik Nr 2.
- 3) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**, jako załącznik Nr 3.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmuje obszar położony w obrębach ewidencyjnych: 0002-Borek oraz 0017- Rybiny.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem oraz określenie sposobu ich zagospodarowania, warunków zabudowy oraz zasad obsługi poprzez formę nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń, następuje w oparciu o ustalenia tekstu planu i rysunku planu.

2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń tekstu planu – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają: ustalenia planu, przeznaczenie terenów oraz oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu, zgodnie z zamieszczoną na rysunku planu legendą.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiające ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny – obowiązująca;
- 3) linia rozgraniczająca tereny – orientacyjna;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
- 5) granica zasięgu zalewu bezpośredniego;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

- 7) zabytek archeologiczny podlegający ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - udokumentowane stanowisko archeologiczne:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologicznego,
 - b) numer stanowiska archeologicznego wg numeracji na obszarze AZP;
- 8) granica głównego korytarza ekologicznego;
- 9) obszar o ograniczonej przydatności dla budownictwa;
- 10) obszar o spadkach powyżej 8%;
- 11) wyróżnik terenu przeznaczonego do realizacji celu publicznego.

3. Oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów, użyte w uchwale:

- 1) **1, 2, 3..., 5.1.,.....- numer terenu;**
- 2) **MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług nieuciążliwych;**
- 3) **U - teren zabudowy usługowej;**
- 4) **RM – teren zabudowy zagrodowej;**
- 5) **R – teren rolniczy;**
- 6) **R/ZZ - teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;**
- 7) **Z – teren zieleni użytków zielonych;**
- 8) **Z/ZZ – teren zieleni użytków zielonych, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;**
- 9) **ZL – teren lasu;**
- 10) **ZL/ZZ – teren lasu, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;**
- 11) **Zn/WSs/ZZ – teren zieleni naturalnej, teren wód powierzchniowych śródlądowych – stojących, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;**
- 12) **WSs – teren wód powierzchniowych śródlądowych – stojących;**
- 13) **WSs/ZZ – teren wód powierzchniowych śródlądowych – stojących, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;**
- 14) **WSp – teren wód powierzchniowych śródlądowych – płynących;**
- 15) **T – teren telekomunikacji;**
- 16) **KD-Z – teren drogi klasy zbiorczej;**
- 17) **KD-L – teren drogi klasy lokalnej;**
- 18) **KD-D – teren drogi klasy dojazdowej;**
- 19) **KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego.**

4. Oznaczenia graficzne informacyjne:

- 1) linia wewnętrznego podziału – orientacyjna;
- 2) granica aglomeracji Topólka;
- 3) obszar o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym i kulturalnym;
- 4) szlak kajakowy „Szlak Zgłowiączki”;
- 5) dominanta przestrzenna;
- 6) punkt widokowy;

5. **Symbole wydzielonych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** tworzą identyfikatory składające się z zestawu cyfr arabskich i oznaczeń literowych określających:

- 1) liczba pisana cyframi arabskimi – oznacza numer porządkowy terenu;
- 2) oznaczenie literowe – oznacza przeznaczenie terenu.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji zabudowy** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością działań inwestycyjnych zmierzających do przystosowania istniejącej zabudowy do nowych rozwiązań przestrzennych, funkcjonalnych i technicznych poprzez remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
- 2) **aglomeracji Topólka** – należy przez to rozumieć aglomerację kanalizacyjną części obszaru gminy Topólka z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Dębianki (poza obszarem planu), wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie zapewnienia form wypoczynku w warunkach wiejskich poprzez wynajmowanie pokoi gościnnych turystom, z możliwością korzystania z częściowego lub całonocnego wyżywienia, atrakcji w postaci: wędkarstwa, jazdy konnej, uczestnictwa w pracach domowych lub gospodarskich;
- 4) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się gabarytami lub formą z otoczenia, tworzący charakterystyczny element układu urbanistycznego kształtujący przestrzeń;
- 5) **korytarzu ekologicznym** – należy przez to rozumieć uwarunkowany przyrodniczo obszar przestrzenny gminy o wysokich walorach krajobrazowych, określony w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka*”, mający na celu zapewnienie ciągłości ekologicznej między obszarami prawnie chronionymi (położonymi poza obszarem planu), w tym w dolinie Zgłowiączki;
- 6) **linii wewnętrznego podziału – orientacyjnej** – należy przez to rozumieć przerywaną linię przedstawioną na rysunku planu, stanowiącą propozycję dla scalania i podziału nieruchomości, jako oznaczenie informacyjne planu;
- 7) **linii rozgraniczającej tereny - obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg ustala się jako stały;
- 8) **linii rozgraniczającej tereny - orientacyjnej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg może być zmieniony na całej swojej długości lub jej części (zgodnie z ustaleniami planu) maksymalnie do 3m w każdą stronę;
- 9) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu, dotyczącą sytuowania ścian zewnętrznych budynków, poza którą w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem reklam, oraz z dopuszczeniem wysuniętych na odległość do 1,0m od lica ściany zewnętrznej części budynków jak: niezamknięte ze wszystkich stron ścianami zewnętrznymi przedsionki wejściowe, zadaszenia, schody wejściowe, witryny sklepowe, gzymsy, a także z dopuszczeniem wysuniętych na odległość do 1,5m od lica ściany zewnętrznej części budynków jak: balkony, loggie, wykusze, okapy dachów - lokalizowanych powyżej parteru budynków;
- 10) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** - należy przez to rozumieć obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych, obejmujący dolinę rzeki Zgłowiączki w granicy zasięgu zalewu bezpośredniego (zgodnie z rysunkiem planu), tj. zagrożony zalaniem wodą o prawdopodobieństwie 1,0%, określony w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka*”;
- 11) **obszarze o spadku powyżej 8%** – należy przez to rozumieć obszar gruntów usytuowanych na fragmentach zboczy doliny Zgłowiączki, zagrożony procesami osuwiskowymi – wynikający z opracowania ekofizjograficznego dla obszaru planu;
- 12) **obszarze o ograniczonej przydatności dla budownictwa** – należy przez to rozumieć obszar gruntów usytuowanych na fragmentach doliny Zgłowiączki, zawierający w podłożu utwory piaszczyste z udziałem utworów koluwalnych oraz organogenicznych - wynikający z opracowania ekofizjograficznego dla obszaru planu;
- 13) **obszarze o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym i kulturalnym** - należy przez to rozumieć uwarunkowany gospodarczo i ekonomicznie obszar funkcjonalno-przestrzenny gminy określony w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka*”;

- 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w rozróżnieniu na: przestrzeń przeznaczoną do realizacji celów publicznych (oznaczoną wyróżnikiem „*”), stanowiącą własności gminne, Skarbu Państwa lub innych podmiotów, lub przeznaczoną do wykupu na realizację w/w celów, oraz przestrzeń ogólnodostępną (bez wyróżnika „*”), mogącą pozostawać we władaniu osób fizycznych i prawnych;
- 15) **przeznaczeniu terenu - podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu;
- 16) **przeznaczeniu terenu - uzupełniającym** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu inne niż określone w przeznaczeniu terenu - podstawowym, które je uzupełnia lub wzbogaca oraz które nie może stanowić więcej niż 30% ustalonej planem maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji, lub nie może stanowić więcej niż 30% wielkości powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 17) **przeznaczeniu terenu - dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu inne niż przeznaczenie terenu podstawowe lub przeznaczenie terenu uzupełniające, które nie jest z nimi sprzeczne oraz którego realizacja na danym terenie dodatkowo je uzupełnia lub wzbogaci oraz które może być dokonane wyłącznie po lub przy realizacji przeznaczenia terenu - podstawowego, a także które nie może stanowić docelowo więcej niż 20% ustalonej maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji, lub nie może stanowić więcej niż 20% wielkości powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 18) **reklamie dynamicznej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej świetlnej (animowanej) pozwalającej na tworzenie reklamy (lub informacji) zmieniającej kolory i obrazy sekwencyjnie, płynnie lub skokowo, na urządzeniu reklamowym lub umieszczony na elewacji obiektu budowlanego;
- 19) **reklamie wielkopowierzchniowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamy (lub informacji) o powierzchni ekspozycji większej niż 6,0 m², na urządzeniu reklamowym własnym trwale związanym z gruntem lub umieszczony na elewacji obiektu budowlanego;
- 20) **strefie polityki przestrzennej rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej Topólka – Borek – Rybiny** – należy przez to rozumieć zdefiniowany uwarunkowaniami gospodarczo-ekonomicznymi obszar funkcjonalno-przestrzenny gminy określony w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topolka*”;
- 21) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, opisany w tekście planu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenu oraz posiadający identyfikator składający się z zestawu cyfr arabskich i oznaczeń literowych;
- 22) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub łączną powierzchnię działek gruntu objętych realizowaną inwestycją, o ustalonych granicach geodezyjnych;
- 23) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi oraz działalności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych, z wyłączeniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki budynku, lub do najwyższej położonego punktu budowli, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 25) **zabudowie sezonowej** - należy przez to rozumieć: ogródki gastronomiczne lokalizowane okresowo przy lokalach prowadzących taką działalność;
- 26) **zagospodarowaniu rekreacyjno-wypoczynkowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż urządzenia turystyczne określone w rozumieniu przepisów odrębnych jak: ścieżki spacerowe i rowerowe, deszczochrony, place zabaw dla dzieci, wyznaczone sezonowo miejsca piknikowe, stanowiska do wędkowania oraz pomosty;
- 27) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności wielowarstwowej (utworzonej przez drzewa i krzewy), których wprowadzenie ma na celu: zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także zmniejszanie ich natężeń oraz tworzenie naturalnej bariery ochronnej

dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej lub dla terenów wchodzących w skład korytarza ekologicznego przed ewentualnymi uciążliwościami;

- 28) **zieleni ochronnej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności wielopoziomowej (utworzonej przez drzewa i krzewy), których wprowadzenie ma na celu: zapobieganie erozji, ochronę terenów i wód powierzchniowych śródlądowych wchodzących w skład korytarza ekologicznego lub ograniczanie penetracji ludzi i zwierząt domowych;
- 29) **zieleni użytków zielonych** – należy przez to rozumieć łąki i pastwiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 30) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną jak: zieleń łąkowa, zadrzewienia śródpolne, zakrzewienia lub nieużytki.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - zasad ich zagospodarowania.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** oraz **U**, ustala się jako zagospodarowanie towarzyszące: obiekty małej architektury, zieleń, drogi wewnętrzne oraz urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych, gdzie potrzeby w zakresie miejsc postojowych realizowane mogą być w formie placów postojowych (parkingów) lub garaży rozumianych jako: garaże murowane, wbudowane lub wolnostojące, w tym maksymalnie łącznie 3 stanowiska dla działki lub terenu inwestycji.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich i ich ekspozycji, punktów do zbierania lub przeładunku odpadów i surowców wtórnych oraz stolarni;
- 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie obsługi motoryzacji oraz stacji obsługi lub remontowych środków transportu, jak: myjnie, stacje paliw gazu płynnego i stacje kontroli pojazdów, autokomisy oraz serwisy wymiany lub wulkanizacji ogumienia, z wyłączeniem inwestycji określonych w pkt 3;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów pod usługi, jak: myjnie, stacje paliw gazu płynnego, stacje kontroli pojazdów oraz stacje obsługi lub remontowe środków transportu prowadzące działalność wyłącznie w zakresie dotyczącym układów elektronicznych, elektrycznych i klimatyzacyjnych oraz serwisy wymiany lub wulkanizacji ogumienia; zgodnie z ustaleniami jak w § 8 ust. 1-3 i 8 uchwały.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **U** ustala się zakaz lokalizacji usług w zakresie obsługi motoryzacji jak stacje paliw (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **7U**).

4. Na terenach oznaczonych symbolami **R** dopuszcza się zalesienia gruntów stanowiących użytki rolne:

- 1) na gruntach zagrożonych osuwiskami i erozją, niezależnie od klasy gleby,
- 2) na gruntach stanowiących gleby klas V i VI,
- 3) na gruntach bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych, niezależnie od klasy gleby.

5. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu dotyczące pozostałych terenów, określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziałach 3 i 4.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się wymóg kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy – nieprzekraczalnymi oraz ustalonymi w tekście planu zasadami kształtowania zabudowy oraz warunkami zagospodarowania terenu;
- 2) realizowanie w ramach działki budowlanej zabudowy stanowiącej harmonijny zespół nawiązujący do siebie architektonicznie, materiałowo i kolorystycznie;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań architektonicznych o wysokich walorach estetycznych dla elewacji obiektów budowlanych od strony dróg publicznych – dotyczy terenów oznaczonych symbolami **MN/U** oraz **U**.

2. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, tj. z przęseł pełnych w całym obszarze planu, z przęseł ażurowych wzdłuż dróg publicznych i wzdłuż ciągów pieszo-jezdnych;

2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych wzdłuż dróg publicznych.

3. Ustala się zasady wykończenia elewacji obiektów budowlanych:

1) w terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **RM** i **U** obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym jak: tynk barwiony lub malowany, cegła ceramiczna w kolorze naturalnym, drewno, kamień (nie dotyczy obróbek blacharskich);

2) w terenach oznaczonych symbolami **U** i **T** dopuszcza się wykończenie elewacji z materiałów jak: metal lub szkło;

3) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału wykończenia elewacji (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **T**);

4) kolorystyka zabudowy - z wyłączeniem kolorów jaskrawych.

4. Ustala się zasady umieszczania reklam:

1) zakaz umieszczania reklam w pasach drogowych dróg publicznych;

2) zakaz lokalizacji reklam dynamicznych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **7U** i **8U**, dla których ustala się możliwość lokalizacji reklamy dynamicznej w ilości maksymalnie jedna sztuka / teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi obowiązującymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie reklam wielkopowierzchniowych:

a) zakaz lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**,

b) na pozostałych terenach dopuszcza się reklamy wielkopowierzchniowe na urządzeniach reklamowych lub w przypadku terenów oznaczonych symbolami **U** na elewacjach bez otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się lokalizację reklam innych, niż wymienione w pkt 3, umieszczanych nad witrynami, otworami okiennymi i drzwiowymi obiektów usługowych, gdzie maksymalna powierzchnia reklam na elewacji nie może przekroczyć 15% pow. elewacji.

5. Nawierzchnie:

1) jezdnie dróg publicznych – nawierzchnie lite;

2) jezdnie ciągów pieszo-jezdnych oraz miejsca postojowe i drogi wewnętrzne w terenach oznaczonych symbolami **MN/U** i **U** – nawierzchnie lite lub z elementów rozbielanych drobnowymiarowych;

3) w pozostałych przypadkach nie występuje potrzeba określenia.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizacji usług i inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem urządzeń i infrastruktury telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Zakaz lokalizacji usług i inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem:

1) terenów oznaczonych symbolami **U** pod warunkiem, że ewentualne uciążliwości dla środowiska lub zdrowia ludzi muszą mieścić się w granicach własności, a fakty te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach przewidzianych do takiego stwierdzenia w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

2) sieci infrastruktury technicznej, w tym obiektów, urządzeń i infrastruktury telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych;

4) melioracji łąk, pastwisk lub nieużytków;

3. Nakaz wyposażania obiektów w urządzenia nie powodujące pogorszenia standardów jakości środowiska.

4. Zakaz lokalizacji grzebowisk, instalacji do spopielenia zwłok oraz wszelkich składowisk i wylewisk odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne.

5. Ustala się maksymalną ochronę zieleni poprzez: właściwe zachowanie, wykorzystanie oraz odnawianie zdrowej biologicznie roślinności i drzewostanu, a także poprzez prowadzenie działalności inwestycyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie wycinki drzew i krzewów.

6. Ustala się maksymalną ochronę walorów krajobrazowych poprzez zakaz lokalizacji zagospodarowania przesłaniającego widok na dolinę rzeki Zgłowiączki w miejscach wskazanych jako punkty widokowe zgodnie z rysunkiem planu.

7. Obszar objęty planem podlega wymaganiom przepisów odrębnych w zakresie oczyszczania ścieków komunalnych oraz w zakresie gospodarki odpadami, w tym obowiązuje spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie oczyszczania ścieków komunalnych wyznaczonych przez zakres aglomeracji Topólka.

8. Zakres oddziaływania obiektów usługowych lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz dopuszczalnych norm, w tym dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie ochrony przed hałasem oraz kształtowania właściwych standardów akustycznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych oraz zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami, w tym zapewniających właściwe warunki akustyczne w celu ochrony przed hałasem budynków mieszkalnych;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu (z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt 3):
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **RM** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) tereny oznaczone symbolami: **U, R, R/ZZ, Z, Z/ZZ, ZL, ZL/ZZ, Zn/WSs/ZZ, WSp, WSs** oraz **T**, wszystkie drogi publiczne oznaczone symbolami: **KD-Z, KD-L** i **KD-D** oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **KDX** – nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

10. W terenach bezpośrednio sąsiadujących z rzeką Zgłowiączką, na całej długości ciek, obowiązuje zagospodarowanie zapewniające niezbędny oraz swobodny dostęp i dojazdu do koryta rzeki celem umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych oraz eksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W przypadku realizacji inwestycji na terenach urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, urządzenia te należy zachować lub przebudować w sposób gwarantujący dalsze ich prawidłowe działanie, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

12. Obszar objęty planem związany jest z obszarem zadania nr 47 o znaczeniu wojewódzkim – zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Zgłowiączki – stąd:

- 1) wyznacza się **granice głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki** (zgodnie z rysunkiem planu) – dotyczy terenów: **4MN/U, 5.2MN/U, 11RM, 13R, 14R, 15R/ZZ, 16Z/ZZ, 17Z/ZZ, 18Z, 20Z/ZZ, 21Z/ZZ, 22ZL/ZZ, 23ZL/ZZ, 25ZL/ZZ, 26ZL/ZZ, 27ZL/ZZ, 28Zn/WSs/ZZ, 29Zn/WSs/ZZ, 30WSs, 31WSs, 32Zn/WSs/ZZ, 33WSp** i **34WSp**;
- 2) na terenach położonych w granicach **głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki** ustala się:
 - a) ochronę zieleni oraz ochronę walorów krajobrazowych,
 - b) przy zagospodarowaniu terenu - wprowadzanie zieleni i zadrzewień śródpolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) prowadzenie działań istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa w obrębie wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W obszarze planu nie przebiegają gazociągi, rurociągi oraz szlaki komunikacji drogowej, na których odbywa się transport materiałów niebezpiecznych oraz nie przewiduje się możliwości lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym stopniu ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze objętym planem znajdują się zabytki archeologiczne - udokumentowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, przedstawione graficznie na rysunku planu oraz wymienione w tabeli:

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP / na rysunku planu	Nr stanowiska w miejscowości	Klasyfikacja chronologiczno-kulturowa
1.	Rybiny	51-44	36	14	osada kultury pucharów lejkowatych osada kultury iwieńskiej śląd osadnictwa kultury łużyckiej
2.			37	15	osada z okresu schyłkowego neolitu
3.			38	16	osada kultury trzcinieckiej
4.			30	8	śląd osadnictwa z okresu schyłkowego neolitu
5.	Borek		66	1	osada kultury pucharów lejkowatych
6.			73	8	osada kultury pucharów lejkowatych śląd osadnictwa kultury iwieńskiej
7.			74	9	osada kultury pucharów lejkowatych
8.			75	10	śląd osadnictwa kultury pucharów lejkowatych śląd osadnictwa kultury iwieńskiej
9.			76	11	osada kultury pucharów lejkowatych śląd osadnictwa kultury trzcinieckiej
10.			77	12	osada kultury pucharów lejkowatych
11.			78	13	osada kultury pucharów lejkowatych osada kultury amfor kulistych
12.			79	14	osada kultury pucharów lejkowatych śląd osadnictwa kultury amfor kulistych śląd osadnictwa z okresu schyłkowego neolitu śląd osadnictwa kultury łużyckiej
13.			83	18	cmentarzysko kultury łużyckiej

2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowisk określonych w ust. 1, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wymagane zagospodarowanie przestrzeni publicznych poprzez: zagospodarowanie zielenią, aranżacje nawierzchni oraz wprowadzenie właściwych dla danego przeznaczenia terenu obiektów małej architektury.

2. Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementy jak: urządzenia techniczne dróg (słupki prowadzące lub przeszkodowe) oraz kompozycje gazonów kwiatowo-roślinnych czy wygradzenia zabudowy sezonowej.

3. Ustala się, że układ przestrzeni publicznych - przeznaczonych do realizacji celów publicznych - stanowią:

- 1) droga klasy zbiorczej – oznaczona symbolem **1KD-Z***;
- 2) droga klasy lokalnej – oznaczona symbolem **2KD-L***;

3) droga klasy dojazdowej – oznaczona symbolem **3KD-D***; tworzące podstawowy układ komunikacyjny oraz służące celom: komunikacji kołowej indywidualnej i zbiorowej, komunikacji pieszej i rowerowej, prowadzeniu sieci infrastruktury technicznej – naziemnej i podziemnej, oraz miejscom postojowym – w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów zawartych w **Rozdziale 4**.

4. Ustala się, że układ głównych przestrzeni publicznych – ogólnodostępnych- stanowią:

- 1) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolami **4KDX** i **5KDX**;
- 2) otoczenie budynków usługowych - w terenach oznaczonych symbolami **U**.

5. Lokalizacja reklam w przestrzeniach publicznych:

- 1) przeznaczonych do realizacji celów publicznych - ustalenia jak w § 7 ust. 4 pkt 1 uchwały;
- 2) w pozostałych terenach – ustalenia jak w § 7 ust. 4 pkt 2-4 uchwały.

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Sytuowanie i kształtowanie zabudowy :

- 1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy – nieprzekraczalnymi od dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu) w odległościach (nie dotyczy reklam):
 - a) 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy zbiorczej **1KD-Z***,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej drogę publiczną klasy lokalnej **2KD-L***,
 - c) 5m od linii rozgraniczającej drogę publiczną klasy dojazdowej **3KD-D***,
 - d) 4m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny **5KDX**;
- 2) w przypadku drogi wewnętrznej ustala się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy działki budowlanej z drogą wewnętrzną;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami **MN/U** dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych w jednym obiekcie lub niezależnie do siebie w osobnych obiektach, pod warunkami zachowania ustalonego planem wskaźników, parametrów i gabarytów zabudowy.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu inwestycji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług nieuciążliwych:
 - a) dla działek z zabudową podlegają adaptacji – 30%,
 - b) dla działek niezabudowanych – 4 0%;
- 2) dla zabudowy usługowej: działek z zabudową podlegają adaptacji oraz dla działek niezabudowanych -10%;
- 3) dla zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi i agroturystyką – 40%.

3. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług nieuciążliwych:
 - a) wielkość maksymalna dla działek z zabudową podlegają adaptacji – do 40%,
 - b) wielkość maksymalna dla działek niezabudowanych – do 30%,
 - c) wielkość minimalna dla działek z zabudową podlegają adaptacji – nie występuje potrzeba określenia;
 - d) wielkość minimalna dla działek niezabudowanych – 10%;
- 2) dla zabudowy usługowej: działek z zabudową podlegają adaptacji oraz dla działek niezabudowanych:

- a) wielkość maksymalna – do 70%,
 - b) wielkość minimalna – 15%;
- 3) dla zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi i agroturystyką:
- a) wielkość maksymalna dla działek z zabudową podlegają adaptacji – do 40%,
 - b) wielkość maksymalna dla działek niezabudowanych – nie dotyczy,
 - c) wielkość minimalna dla działek z zabudową podlegają adaptacji – nie występuje potrzeba określenia;
 - d) wielkość minimalna dla działek niezabudowanych – nie dotyczy;

4. Ustala się parametry i gabaryty zabudowy :

1) wysokości zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami nieuciążliwymi, budynków usług nieuciążliwych, budynków zagrodowych oraz budynków zagrodowych z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi i agroturystyką – maksymalnie 9,5m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 5m,
- c) budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie zagrodowej - maksymalnie 9m,
- d) budynków i obiektów usługowych – maksymalnie 12m,
- e) budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie usługowej - maksymalnie 7m,
- f) budowli – maks. 15m, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **35T**, dla którego nie ustala się maksymalnej wysokości;

2) gabaryty zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami nieuciążliwymi, budynki usług nieuciążliwych, budynki zagrodowe oraz budynki zagrodowe z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi i agroturystyką – maksymalnie II kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe lub strych,
- b) budynki i obiekty usługowe – maksymalnie III kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe lub strych,
- c) wszelkie budynki gospodarcze i garażowe oraz budowle – nie występuje potrzeba określenia;

3) geometria dachów:

- a) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z usługami nieuciążliwymi, budynkach usług nieuciążliwych, budynkach zagrodowych, budynkach zagrodowych z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi i agroturystyką oraz na wolnostojących budynkach gospodarczych i garażowych – dachy wysokie (o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 30° do 45°) lub dachy średnio-wysokie (o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 15° do 30°);
 - b) na budynkach i obiektach usługowych – dachy średnio-wysokie (o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 15° do 30°) lub dachy płaskie (o jednej lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 5° do 15°);
- 4) pokrycie dachów na wszystkich rodzajach budynków: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym oraz gont bitumiczny, blachodachówka lub blacha płaska w arkuszach (miedziana, cynkowa lub stalowa powlekana) - w kolorach: czerwień, brąz lub grafit – chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) minimalna szerokość elewacji frontowej dla nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi oraz budynku zagrodowego – 10m, w innych przypadkach nie występuje potrzeba określenia.

5. Ustala się łączną maksymalną powierzchnię zabudowy dotyczącą garaży i zabudowy gospodarczej (nie dotyczy garaży wbudowanych):

1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług nieuciążliwych, zabudowie zagrodowej i zabudowie zagrodowej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi i agroturystyką - maks. 10% ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji;

2) w zabudowie usługowej – maks. 20% ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji;

6. Ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ust. 1-5 dotyczą terenów oznaczonych symbolami **MN/U, U i RM**.

7. Pozostałe ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pozostałych terenów, określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3.

8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikają z analizy funkcjonalno-przestrzennej, dla której wartościami wyjściowymi były wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1. Wyznacza się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – w granicy zasięgu zalewu bezpośredniego wielką wodą o prawdopodobieństwie 1,0% w dolinie rzeki Zgłowiączki (zgodnie z rysunkiem planu), w którym obowiązują wszelkie zakazy, ograniczenia i obowiązki określone w przepisach odrębnych.

2. Pozostałe ustalenia w zakresie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jak w § 15 ust. 11 pkt 2 uchwały.

3. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, w przypadku których obowiązują zasady i warunki jak w ust. 3 i 4.

3. Parametry działek w przypadku działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości (nie dotyczy działek na cele infrastruktury technicznej, uzupełnień i regulacji granic nieruchomości oraz działek uzyskiwanych na cele dróg wewnętrznych, dla których parametry określone zostały w ust. 4:

1) powierzchnia działek budowlanych:

a) działek w terenach oznaczonych symbolami **MN/U** – nie mniej niż 1200m²,

b) działek w terenach oznaczonych symbolami **U** – nie mniej niż 500m²,

c) pozostałych działek – nie występuje potrzeba określenia;

2) szerokość frontu działek budowlanych:

a) działek w terenach oznaczonych symbolami **MN/U** – nie mniej niż 40m,

b) działek w terenach oznaczonych symbolami **U** – nie mniej niż 15m,

c) pozostałych działek – nie występuje potrzeba określenia;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:

a) działek w terenach oznaczonych symbolami **MN/U** (z wyłączeniem działek narożnych) – w przedziale od 80° do 100°,

b) działek w terenach oznaczonych symbolami **U** (z wyłączeniem działek narożnych) – w przedziale od 60° do 100°,

c) działek narożnych - w przedziale od 40° do 100°,

d) pozostałych działek – nie występuje potrzeba określenia;

4. Parametry działek w przypadku działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości na cele dróg wewnętrznych:

- a) dla obsługi nie więcej niż 4 działek budowlanych – szerokość nie mniej niż 6m,
- b) dla obsługi co najmniej 5 działek budowlanych – szerokość nie mniej niż 8m.
- c) w innych przypadkach nie występuje potrzeba określenia.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy: 1 Ustala się wprowadzanie zieleni izolacyjnej w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów, jako zieleni:

- 1) izolującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych w pasie gruntu o szerokości nie mniej niż 1,5m przy granicy z terenem oznaczonym symbolem **MN/U** w granicach działki budowlanej – dotyczy terenów oznaczonych symbolami **8U** i **9U**,
- 2) izolującej tereny położone w granicach głównego korytarza ekologicznego w pasie gruntu o szerokości nie mniej niż 1,5m przy granicy z korytarzem ekologicznym w granicach działki budowlanej - dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **2MN/U, 4MN/U, 5.2MN/U, 10RM i 11RM**. 2 Ustala się wprowadzanie zieleni ochronnej związanej z ochroną głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki określonego w § 8 ust. 12 uchwały, w postaci kolczastych krzewów w pasie gruntu o szerokości nie mniej niż 1m przy granicy z korytarzem ekologicznym w granicach działki budowlanej - dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5.2MN/U i 6 MN/U**. 3 Dla sieci energetycznych napowietrznych SN 15 kV obowiązują strefy techniczne o szerokości 6,5m w każdą stronę od osi linii, w których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. 4 W obszarze planu wyznacza się **obszary o spadkach powyżej 8%** (zgodnie z rysunkiem planu) - dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U, 11RM, 12.1R, 13R i 15 R/ZZ**, w których ustala się:

- 1) rozpoznanie warunków geotechnicznych gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz podpiwniczania obiektów budowlanych;
- 3) zakaz prowadzenia robót ziemnych makroniwelacyjnych - destabilizujących naturalne ukształtowanie terenu, z wyłączeniem robót umacniających zbocza i skarpy, z jednoczesnym zachowaniem podstawowego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu nakaz wprowadzenia zieleni ochronnej stanowiącej min. 30% pow. obszaru o spadkach powyżej 8% w granicach działki budowlanej. 5 W obszarze planu wyznacza się **obszary o ograniczonej przydatności dla budownictwa** (zgodnie z rysunkiem planu) - dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **3MN/U, 5.1MN/U i 5.2MN/U**, w których ustala się:

- 1) rozpoznanie warunków geotechnicznych gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz podpiwniczania obiektów budowlanych;
- 3) zakaz prowadzenia robót ziemnych makroniwelacyjnych - destabilizujących naturalne ukształtowanie terenu z wyłączeniem robót umacniających zbocza i skarpy ograniczonych do niezbędnego minimum, z jednoczesnym zachowaniem podstawowego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu nakaz wprowadzania zieleni ochronnej stanowiącej min. 20% pow. obszaru o ograniczonej przydatności dla budownictwa w granicach działki budowlanej.

6. W zakresie urządzeń i melioracji wodnych ustala się ochronę przed zainwestowaniem urządzeń i melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu).

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu):

- 1) sieci magistralne i rozdzielcze infrastruktury technicznej należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego (w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz po drogach wewnętrznych);
- 2) pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ogólnogminnej należy realizować w miarę możliwości na terenach ogólnodostępnych, gminnych lub Skarbu Państwa, w zgodności z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem sieci i urządzeń telekomunikacji;

- 3) korzystanie z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączanie nowych odbiorców, budowa nowej sieci i urządzeń, przebudowa, modernizacja, remonty oraz konserwacja – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy lokalizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń oraz nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachować odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez gminną sieć wodociągową oraz poprzez hydranty naziemne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty i urządzenia, przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, drogi pożarowe oraz dostęp do obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę lub zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych w uzasadnionych technicznie przypadkach, w tym w celach zagospodarowania lub urządzenia terenu sztucznymi zbiornikami wodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w części obszaru objętego planem (poza granicami aglomeracji Topólka - zgodnie z rysunkiem planu), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach wynikających z potrzeb ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszystkie szczegółowe zakazy, ograniczenia oraz obowiązki określone przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) docelowe odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych pochodzących z powierzchni innych niż zanieczyszczone o trwałej nawierzchni, do wód lub do gruntu;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych po podczyszczeniu w otwartych chłonnych zbiornikach retencyjnych oraz inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ze słupowych stacji transformatorowych SN 15/0,4 kV oraz sieci elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych(SN 15 kV), w tym z sieci napowietrznych z zachowaniem stref technicznych jak w § 14 ust. 3 uchwały;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy lokalnych stacji transformatorowych (w tym kontenerowych), wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji, z zabezpieczeniem dojazdu dla służb eksploatacyjno-remontowych;
- 3) dopuszcza się budowę nowej sieci elektroenergetycznej o napięciu SN 15 kV wraz z odpowiednią infrastrukturą, w tym sieć napowietrzną z zachowaniem stref technicznych jak w § 14 ust. 3 uchwały;
- 4) określone w pkt 1 i 3 strefy techniczne będą obowiązywać do czasu przebudowy sieci elektroenergetycznych napowietrznych w sieci elektroenergetyczne kablowe;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami MN/U i U dopuszcza się budowę alternatywnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (np. fotowoltaiczne), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: Zaopatrzenie w energię cieplną indywidualnie w oparciu o źródła niskoemisyjne (np. gazowe, elektryczne) lub bezemisyjne (w tym ze źródeł odnawialnych, np. baterie solarne i pompy ciepła), zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MN/U, U i RM zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MN/U oraz U dopuszcza się budowę zbiorników na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się: lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych oraz ich usuwania w systemie gospodarowania odpadami stosowanym w gospodarce komunalnej gminy;
- 2) gospodarowanie odpadami wynikającymi ze specyfiki usług, innymi niż wymienione w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny - ustalenia jak w § 10 ust. 3 uchwały;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego poszczególne tereny (droga klasy lokalnej, droga klasy dojazdowej oraz ciągi pieszo-jezdne) z podstawowym układem drogowym (droga klasy zbiorczej) oraz z układem zewnętrznym, zapewniają skrzyżowania zwykle lub skanalizowane, istniejące i projektowane;
- 3) zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, istniejących i projektowanych, w tym poza obszarem planu, z ciągów pieszo-jezdnych oraz z dróg wewnętrznych - wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja w pasach drogowych:
 - a) miejsc postojowych oraz obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) reklam – ustalenia jak w § 7 ust. 4 pkt 1-4 uchwały;
- 5) w zakresie dróg wewnętrznych ustala się:
 - a) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi – obowiązującymi i oznaczone symbolami **4KDX** i **5KDX** jako ciągi pieszo-jezdne;
 - b) dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne, nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, zgodnie z ustaleniami jak w § 13 ust. 4 uchwały, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się wskaźniki w zakresie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych w ramach działki lub terenu inwestycji:
 - a) 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe / 50 m² pow. użytkowej usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług nieuciążliwych,
 - c) 1 miejsce postojowe / 20 m² pow. użytkowej zabudowy usługowej dla zabudowy usługowej lub zabudowy usług nieuciążliwych,
 - d) 1 miejsce postojowe / 50 m² pow. użytkowej zabudowy zagrodowej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub agroturystyką,
 - e) w innych przypadkach nie występuje potrzeba określenia;
- 7) ustalone w pkt 6 wskaźniki ilości miejsc postojowych nie dotyczą działek z zabudową podlegającą adaptacji, jeżeli nie nastąpi na nich zmiana sposobu zagospodarowania terenu;
- 8) szczegółowe ustalenia dotyczące systemów komunikacji określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w Rozdziałach 3 i 4.

11. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:

- 1) oświetlenie zewnętrzne, parametry istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zawarte w § 15 ust. 10 uchwały oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w § 15 ust. 1-9

uchwały – winny spełniać wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) w granicach **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** ustala się: działania w zakresie wykrywania zagrożeń, ostrzegania i alarmowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wyposażenie obszaru zasięgiem sygnałów dźwiękowych i syren alarmowych działających w gminnym systemie wykrywania i alarmowania.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. 1 Sposób wykorzystania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem określonym w ust. 2. 2 Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (dotyczy terenu oznaczonego symbolem **3KD-D***), określają przepisy zawarte w Rozdziale 4 w § 28 uchwały. 3 Nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

1. Dla działek przeznaczonych dla realizacji celów publicznych i oznaczonych wyróżnikiem „*”, dla działek stanowiących własność lub pozostających we władaniu gminy lub Skarbu Państwa oraz dla działek nabywanych przez gminę i jednocześnie położonych na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych i oznaczonych wyróżnikiem „*” – ustala się stawkę procentową w wysokości – **0%**.

2. Dla działek nie wymienionych w ust. 1, położonych na terenach oznaczonych symbolami **MN/U, U i RM**, ustala się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** (z wyłączeniem terenu **6MN/U**) – **30%**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **6MN/U** – **20%**;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **U** (z wyłączeniem terenu **8U**) – **30%**;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **8U** – **20%**;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **10RM** i **11RM** – **20%**;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **35T** – **30%**;

3. Dla pozostałych terenów – nie wymienionych w ust. 1 i 2 - ustala się stawkę procentową w wysokości – **10%**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania

dla poszczególnych terenów elementarnych

(z wyłączeniem systemów komunikacji - dróg publicznych).

§ 18. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usług nieuciążliwych – Symbole **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U** i **6MN/U**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) **podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usług nieuciążliwych;**
- 2) uzupełniające: nie ustala się;
- 3) dopuszczalne: nie ustala się;
- 4) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu - zasad zagospodarowania, jak w § 6 ust. 1 i 2 uchwały.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1-2, 3 pkt 1, 3-4, ust. 4 pkt 2, 3 lit. a, pkt 4, ust. 5 pkt 2 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki ustalenia jak w § 8 ust. 12 pkt 2 uchwały – dotyczy terenów **4MN/U** i **5.2MN/U**;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 2 lit. b, ust. 11 uchwały.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w strefach ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowisk archeologicznych ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U i 6MN/U.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1) linie zabudowy:

a) wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy reklam i budowli) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 uchwały,

b) zakaz sytuowania zabudowy na granicy działki (z wyłączeniem granic działek gruntu w ramach działki budowlanej);

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 1 uchwały;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji – zgodnie z § 11 ust. 3 pkt 1 uchwały;

4) wysokości zabudowy – zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1 lit. a-b, f uchwały;

5) gabaryty zabudowy – zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2 lit. a, c uchwały;

6) geometria i pokrycie dachów - zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 3 lit. a, pkt 4 uchwały;

7) elewacje: zgodnie z § 7 ust. 3, § 11 ust. 4 pkt 5 uchwały;

8) pozostałe zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2-4 oraz ust. 5 pkt 1 uchwały;

9) adaptacja zabudowy i funkcji - dotyczy terenów oznaczonych symbolami 2MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U i 6MN/U.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:** nie dotyczy.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:**

1) na działkach graniczących z terenami lasu obowiązują linie zabudowy jak w § 11 ust. 1 pkt 3 uchwały – dotyczy terenów oznaczonych symbolami 2MN/U, 3MN/U, 5.2MN/U i 6MN/U;

2) w obszarach o spadkach powyżej 8% obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 4 uchwały – dotyczy terenów 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5.1MN/U i 5.2MN/U;

3) w obszarach o ograniczonej przydatności dla budownictwa obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 5 uchwały - dotyczy terenów 3MN/U, 5.1MN/U i 5.2MN/U;

4) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu ustala się nakaz wprowadzenia zieleni ochronnej zgodnie z § 14 ust. 2 uchwały - dotyczy terenów:

a) w terenie 2MN/U od strony terenu 22ZL/ZZ,

b) w terenie 3MN/U od strony terenów 19Z i 24ZL,

c) w terenie 4MN/U od strony terenów 20Z i 25ZL/ZZ,

d) w terenie 5.2MN/U od strony terenów 26ZL/ZZ, 27ZL/ZZ, 29Zn/WSs/ZZ i 32Zn/WSs/ZZ,

e) w terenie 6MN/U od strony terenu 27ZL/ZZ;

5) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały - dotyczy terenów:

a) w terenie 2MN/U od strony terenu 22ZL/ZZ,

b) w terenie 4MN/U od strony terenów 20Z i 25ZL/ZZ,

- c) w terenie **5.2MN/U** od strony terenów **26ZL/ZZ, 27ZL/ZZ, 29Zn/WSs/ZZ i 32Zn/WSs/ZZ,**
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży z blachy, z wyłączeniem obiektów służących prowadzonej działalności usług nieuciążliwych;
- 7) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) drogi:

- a) zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących i projektowanych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne:
- tereny **1MN/U i 2MN/U** do dróg **1-KD-Z*** i **3-KD-D***,
 - tereny **3MN/U i 4MN/U** do dróg **1-KD-Z*** i **2-KD-L***,
 - tereny **5.1MN/U i 5.2MN/U** do drogi **1-KD-Z***,
 - teren **6MN/U** do drogi **1-KD-Z*** oraz do drogi znajdującej się poza obszarem planu,
- b) w terenach **5.1MN/U i 5.2MN/U** dodatkowo zjazdy i obsługa komunikacyjna poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczonym symbolem **5KDX**,
- c) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;
- 2) miejsca postojowe – ustalenia zgodnie w § 15 ust. 10 pkt 6 lit. a-b, pkt 7 uchwały,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej jak w § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 2 pkt 1-2 uchwały.

§ 17. Tereny zabudowy usługowej – Symbole 7U, 8U i 9U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny zabudowy usługowej;**
- 2) uzupełniające: nie ustala się;
- 3) dopuszczalne: **zabudowa sezonowa, funkcja mieszkaniowa wyłącznie dla właściciela lub użytkownika działki budowlanej, lub związana z dozorem obiektów** – na warunkach określonych w ust. 9 pkt 1;
- 4) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu - zasad zagospodarowania jak w § 6 ust. 1 i 3 uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1-3, ust. 4 pkt 2, 3 lit. b, pkt 4, ust. 5 pkt 2 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 1-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologicznego ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenu **9U**.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1-2, 4 pkt 2, ust. 5 pkt 2 uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy reklam i budowli) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- b) ustala się możliwość sytuowania zabudowy na granicy działki na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 2 uchwały;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji – zgodnie z § 11 ust. 3 pkt 2 uchwały;
- 4) wysokości zabudowy – zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1 lit. d-f uchwały;
- 5) gabaryty zabudowy – zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2 lit. b-c uchwały;
- 6) geometria i pokrycie dachów - zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 3 lit. b, pkt 4 uchwały;
- 6) elewacje: zgodnie z § 7 ust. 3, § 11 ust. 4 pkt 5 uchwały;
- 7) pozostałe zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 5 pkt 2 uchwały;
- 8) adaptacja zabudowy i funkcji - dotyczy terenu oznaczonego symbolem **8U**.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) funkcja mieszkaniowa dla właściciela lub użytkownika działki budowlanej lub związana z dozorem obiektów - wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w budynki o funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu podstawowego lub uzupełniającego, w wielkości maksymalnie 100 m² pow. użytkowej dla działki budowlanej;
- 2) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 uchwały - dotyczy terenów:
 - a) w terenie **8U** od strony terenu **1MN/U**,
 - b) w terenie **9U** od strony terenu **2MN/U**;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów służących prowadzonej działalności usługowej;
- 4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Drogi:
 - a) zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących i projektowanych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne: tereny **7U**, **8U** i **9U** do dróg **1-KD-Z*** i **3-KD-D***,
 - b) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;
- 2) miejsca postojowe – ustalenia zgodnie w § 15 ust. 10 pkt 6 lit. c, pkt 7 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 2 pkt 3 i 4 uchwały.

§ 18. Tereny zabudowy zagrodowej – Symbole 10RM i 11RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) uzupełniające: **usługi nieuciążliwe wbudowane, agroturystyka**;
- 3) dopuszczalne: nie ustala się.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1-2, 3 pkt 1, 3-4, ust. 4 pkt 2, 3 lit. b, pkt 4, ust. 5 pkt 3 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 pkt 2 uchwały – dotyczy terenu **11RM**;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 2 lit. a, ust. 11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologicznego ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenu **10RM**.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) linie zabudowy: zakaz sytuowania zabudowy na granicy działki (z wyłączeniem granic działek gruntu w ramach działki budowlanej);
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 3 uchwały;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji – - zgodnie z § 11 ust. 3 pkt 3 uchwały;
- 4) wysokości zabudowy – zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1 lit. a, c, f uchwały;
- 5) gabaryty zabudowy – zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2 lit. a, c uchwały;
- 6) geometria i pokrycie dachów - zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2 lit. a, pkt 4 uchwały;
- 7) elewacje: zgodnie z § 7 ust. 3, § 11 ust. 4 pkt 5 uchwały;
- 8) pozostałe zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 5 pkt 1 uchwały;
- 9) adaptacja zabudowy i funkcji.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) w obszarze o spadkach powyżej 8% obowiązują ustalenia zawarte jak w § 14 ust. 4 uchwały – dotyczy terenu **11RM**;
- 2) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały - dotyczy terenu **10RM** od strony terenu **16Z/ZZ**;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych poprzez ciągi pieszo-jezdne: dla terenu **10RM** poprzez ciąg pieszo-jezdny **4KDX**, dla terenu **11RM** poprzez ciąg pieszo-jezdny **5KDX**;
- 2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;
- 3) miejsca postojowe – ustalenia zgodnie w § 15 ust. 10 pkt 6 lit. d uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 2 pkt 5 uchwały.

§ 19. Tereny rolnicze – Symbole 12.1R, 12.2R, 13R, 14R i 15R/ZZ.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) **tereny rolnicze,**

b) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią** – dotyczy części terenu oznaczonego symbolem **15R/ZZ** (zgodnie z rysunkiem planu);

2) uzupełniające: nie ustala się;

3) dopuszczalne: **stawy rybne, zbiorniki wód powierzchniowych stojących małej retencji dla potrzeb rolnictwa, urządzenia melioracyjne, urządzenia związane z gospodarką wodną;**

4) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu - zasad zagospodarowania jak w § 6 ust. 4 uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zakaz grodzenia terenu;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 2 i 3 lit. b uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały – dotyczy terenów **13R, 14R i 15R/ZZ;**

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-4, ust. 3-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w strefach ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowisk archeologicznych ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenów **12.2R, 13R i 15R/ZZ.**

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 1 oraz § 15 ust. 11 pkt 2 uchwały – dotyczy terenu **15R/ZZ.**

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:**

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;

2) ustala się zakaz wywozu gnojowicy na pola uprawne;

3) linie rozgraniczające terenów są tożsame z granicami obszarów z możliwością zalesień lub dolesień, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

3) w obszarach o spadkach powyżej 8% obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 uchwały – dotyczy terenów **12.1R, 13R i 15R/ZZ;**

4) prowadzona działalność rolna winna posiadać charakter ekologiczny;

5) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych, w tym poza obszarem planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dodatkowo poprzez ciąg pieszo-jezdny **5KDX** dla terenu **12.2R;**

2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;

3) miejsca postojowe – nie występuje potrzeba określenia – tereny rolnicze;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 3 uchwały.

§ 20. *Tereny zieleni użytków zielonych* – Symbole **16Z/ZZ, 17Z/ZZ, 18Z, 19Z, 20Z/ZZ i 21Z/ZZ**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) **tereny zieleni użytków zielonych,**
 - b) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią** – dotyczy części terenów oznaczonych symbolami **16Z/ZZ, 17Z/ZZ, 20Z/ZZ i 21Z/ZZ** (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) uzupełniające: nie ustala się;
- 3) dopuszczalne:
 - a) **stawy rybne, zbiorniki wód powierzchniowych stojących małej retencji dla potrzeb rolnictwa, urządzenia melioracyjne, urządzenia związane z gospodarką wodną;**
 - b) **zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe** na warunkach określonych w ust. 9 pkt 1.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz grodzenia terenu;
- 2) zakaz umieszczania wszelkich reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały – dotyczy terenów **16Z/ZZ, 17Z/ZZ, 18Z, 20Z/ZZ i 21Z/ZZ;**
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-4, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefach ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowisk archeologicznych ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenów **16Z/ZZ, 18Z i 21Z/ZZ**.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych niebezpieczeństwo powodzi: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 1 oraz § 15 ust. 11 pkt 2 uchwały - dotyczy terenów **16Z/ZZ, 17Z/ZZ, 20Z/ZZ i 21Z/ZZ**.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) **zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe** w terenach oznaczonych symbolami **17Z/ZZ, 20Z/ZZ i 21Z/ZZ** ogranicza się wyłącznie do zagospodarowania jak: **ścieżki spacerowe i dydaktyczne, deszczochrony oraz stanowiska do wędkowania i pomosty;**
- 2) zakaz naruszania naturalnego charakteru terenu stanowiącego biologiczną otulinę rzeki Zgłowiączki;
- 3) zakaz osuszania terenu i wszelkich działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną terenu, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych, w tym poza obszarem planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;
- 3) miejsca postojowe – nie dotyczy;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 3 uchwały.

§ 21. Tereny lasów – Symbole 22ZL/ZZ, 23ZL/ZZ, 24ZL, 25ZL/ZZ, 26ZL/ZZ i 27ZL/ZZ.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) **tereny lasu;**

b) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią** – dotyczy części terenów oznaczonych symbolami **22ZL/ZZ, 23ZL/ZZ, 25ZL/ZZ, 26ZL/ZZ i 27ZL/ZZ** (zgodnie z rysunkiem planu);

2) uzupełniające: **zagospodarowanie związane z gospodarką leśną;**

3) dopuszczalne: nie ustala się.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zakaz grodzenia terenu z wyłączeniem potrzeb związanych z gospodarką leśną;

2) zakaz umieszczania wszelkich reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały – dotyczy terenów **22ZL/ZZ, 23ZL/ZZ, 25ZL/ZZ, 26ZL/ZZ i 27ZL/ZZ;**

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefach ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowisk archeologicznych ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenów **26ZL/ZZ i 27ZL/ZZ.**

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 1 oraz § 15 ust. 11 pkt 2 uchwały – dotyczy terenów **22ZL/ZZ, 23ZL/ZZ, 25ZL/ZZ, 26ZL/ZZ i 27ZL/ZZ.**

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;

2) zakaz naruszania naturalnego charakteru terenu stanowiącego biologiczną otulinę rzeki Zgłowiączki;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych, w tym poza obszarem planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;

2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;

3) miejsca postojowe – nie dotyczy;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 3 uchwały.

§ 22. *Tereny zieleni naturalnej z terenami wód powierzchniowych śródlądowych stojących (stawami) – Symbole 28Zn/WSs/ZZ, 29Zn/WSs/ZZ i 32Zn/WSs/ZZ.*

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) **tereny zieleni naturalnej;**

b) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stojących** – dotyczy części terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi oraz oznaczonych literami **WSs**;

c) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią** – dotyczy części terenów (zgodnie z rysunkiem planu);

2) uzupełniające: **urządzenia melioracyjne, urządzenia związane z gospodarką wodną.**

3) dopuszczalne: **zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe** na warunkach określonych w ust. 9 pkt 1.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1) zakaz grodzenia terenu;

2) zakaz umieszczania wszelkich reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-4, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologiczne ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenu **29Zn/WSs/ZZ**.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) nie dotyczy;

2) w terenie oznaczonym symbolem **29Zn/WSs/ZZ** adaptacja istniejącej funkcji gospodarstwa rybackiego – stawów rybnych hodowlanych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 1 oraz § 15 ust. 11 pkt 2 uchwały.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1) **zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe** ogranicza się wyłącznie do ścieżek spacerowych i dydaktycznych oraz stanowisk do wędkowania i pomostów;

2) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;

3) zakaz naruszania naturalnego charakteru terenu stanowiącego biologiczną otulinę rzeki Zgłowiączki;

4) zakaz osuszania terenu i wszelkich działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną terenu, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 i 6 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych, w tym poza obszarem planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;
- 3) miejsca postojowe – nie dotyczy;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 3 uchwały.

§ 23. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących - stawy – Symbole 30WSs i 31WSs.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych – stojących;**
- 2) uzupełniające: **zbiorniki wód powierzchniowych stojących malej retencji dla potrzeb rolnictwa;**
- 3) dopuszczalne: **zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- 1) zakaz grodzenia terenu;
- 2) zakaz umieszczania wszelkich reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologicznego ustalenia jak w § 9 uchwały – dotyczy terenu 31WSs.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

- 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) zakaz naruszania naturalnego charakteru terenu stanowiącego biologiczną otulinę rzeki Zgłowiączki;
- 3) zakaz osuszania terenu i wszelkich działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną terenu, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych, w tym poza obszarem planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;
- 3) miejsca postojowe - nie dotyczy;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 3 uchwały.

§ 24. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących – rzeka Zgłowiączka – Symbole 33WSp i 34WSp.

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych - płynących – rzeka Zgłowiączka;**

2) uzupełniające: nie ustala się;

3) dopuszczalne: **zgodnie z przepisami odrębnymi.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1) zakaz grodzenia terenu;

2) zakaz umieszczania wszelkich reklam.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały;

2) zakaz wprowadzania ścieków;

3) zakaz wprowadzania urządzeń piętrzących;

4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:** nie dotyczy.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.**

1) zakaz lokalizacji wszelkiego zagospodarowania niezwiązanego z gospodarką wodną;

2) zakaz naruszania naturalnego charakteru terenu;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 uchwały.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) drogi: zjazdy i obsługa komunikacyjna do istniejących dróg publicznych, w tym poza obszarem planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;

2) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;

3) miejsca postojowe – nie dotyczy;

4) zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej nad lustrem wody rzeki z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej;

5) pozostałe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 3 uchwały.

§ 25. Tereny telekomunikacji – Symbol 35T.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny telekomunikacji;**
- 2) uzupełniające: **usługi;**
- 3) dopuszczalne: **zabudowa sezonowa.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 2, 3 lit. b uchwały.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3-5, 7-8, ust. 9 pkt 1 i 3, ust. 11 uchwały.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy reklam i budowli) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 lit. c uchwały,

b) ustala się możliwość sytuowania zabudowy na granicy działki na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni działki lub terenu inwestycji;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji:

a) maksymalna – 80%,

b) minimalna – nie ustala się;

4) wysokości zabudowy – dla zabudowy kubaturowej maksymalnie 12m, dla budowli nie ustala się;

5) gabaryty zabudowy - dla zabudowy kubaturowej maksymalnie I kondygnacja naziemna, dla budowli nie ustala się;

6) geometria i pokrycie dachów: dla zabudowy kubaturowej dachy płaskie, pokrycie dachów zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 4 uchwały;

7) elewacje: zgodnie z § 7 ust. 3 uchwały;

8) adaptacja zabudowy i zagospodarowania, w tym masztu telefonii komórkowej.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:** nie dotyczy.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2-4 uchwały.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:** ustalenia zgodnie z § 14 ust. 3 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) drogi:

a) zjazdy i obsługa komunikacyjna do projektowanej drogi publicznej **3-KD-D***,

b) pozostałe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej jak w § 15 ust. 10 pkt 2-3 i 5 uchwały;

2) miejsca postojowe – ustalenia zgodnie w § 15 ust. 10 pkt 6 lit. c, pkt 7 uchwały;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 i 2 pkt 6 uchwały.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - dróg publicznych i ogólnodostępnych.

§ 26. Teren drogi powiatowej nr 2831C Pamiątka - Lubraniec – Symbol 1KD-Z*;

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej zbiorczej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustalenia zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 1 uchwały.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3, 5, 7, 9 pkt 1 i 3, ust. 10-11 uchwały.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1-2, 3 pkt 1, ust. 5 pkt 1 uchwały.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania drogi oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20m;
 - 2) jedna jezdnia szerokości min. 7m;
 - 3) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 5) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 ust. 10 pkt 4 uchwały.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie dotyczy.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** ustalenia zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.
10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. **Stawka procentowa:** ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały.

§ 27. Teren drogi gminnej – Symbol 2KD-L*;

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej lokalnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustalenia zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 1 uchwały.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) w granicach głównego korytarza ekologicznego doliny rzeki Zgłowiączki obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 12 ust. 2 uchwały;
 - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3, 5, 7, 9 pkt 1 i 3, ust. 11 uchwały.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1-2, 3 pkt 2, ust. 5 pkt 1 uchwały.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania drogi oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12m;
 - 2) jedna jezdnia szerokości min. 7m;
 - 3) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

5) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 ust. 10 pkt 4 uchwały.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: ustalenia zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały.

§ 28. Teren projektowanej drogi – Symbol 3KD-D*;

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 1 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3, 5, 7, 9 pkt 1 i 3, ust. 11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologicznego ustalenia jak w § 9 uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1-2, 3 pkt 3, ust. 5 pkt 1 uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m;

2) jedna jezdnia szerokości min. 6m;

3) ustala się zakaz budowy ścieżki rowerowej;

4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 ust. 10 pkt 4 uchwały.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: ustalenia zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenu;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały.

§ 29. Tereny ciągów pieszo-jezdnym – Symbole 4KDX i 5KDX;

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 2, 3 lit. b, ust. 5 pkt 2 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1, 2 pkt 2-3, ust. 3, 5, 7, 9 pkt 1 i 3, ust. 11 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1-2, 4 pkt 1, ust. 5 pkt 2 uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pas jezdny min. 3m;
- 3) możliwość częściowego lub całkowitego utwardzenia;
- 4) ustala się zakaz budowy ścieżki rowerowej;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 ust. 10 pkt 4 uchwały.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: ustalenia zgodnie z § 15 ust. 1-9 oraz 11 uchwały.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 uchwały.

12. Stawka procentowa: ustalenia zgodnie z § 17 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5. Postanowienia końcowe

§ 30. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Topólka.

§ 31. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

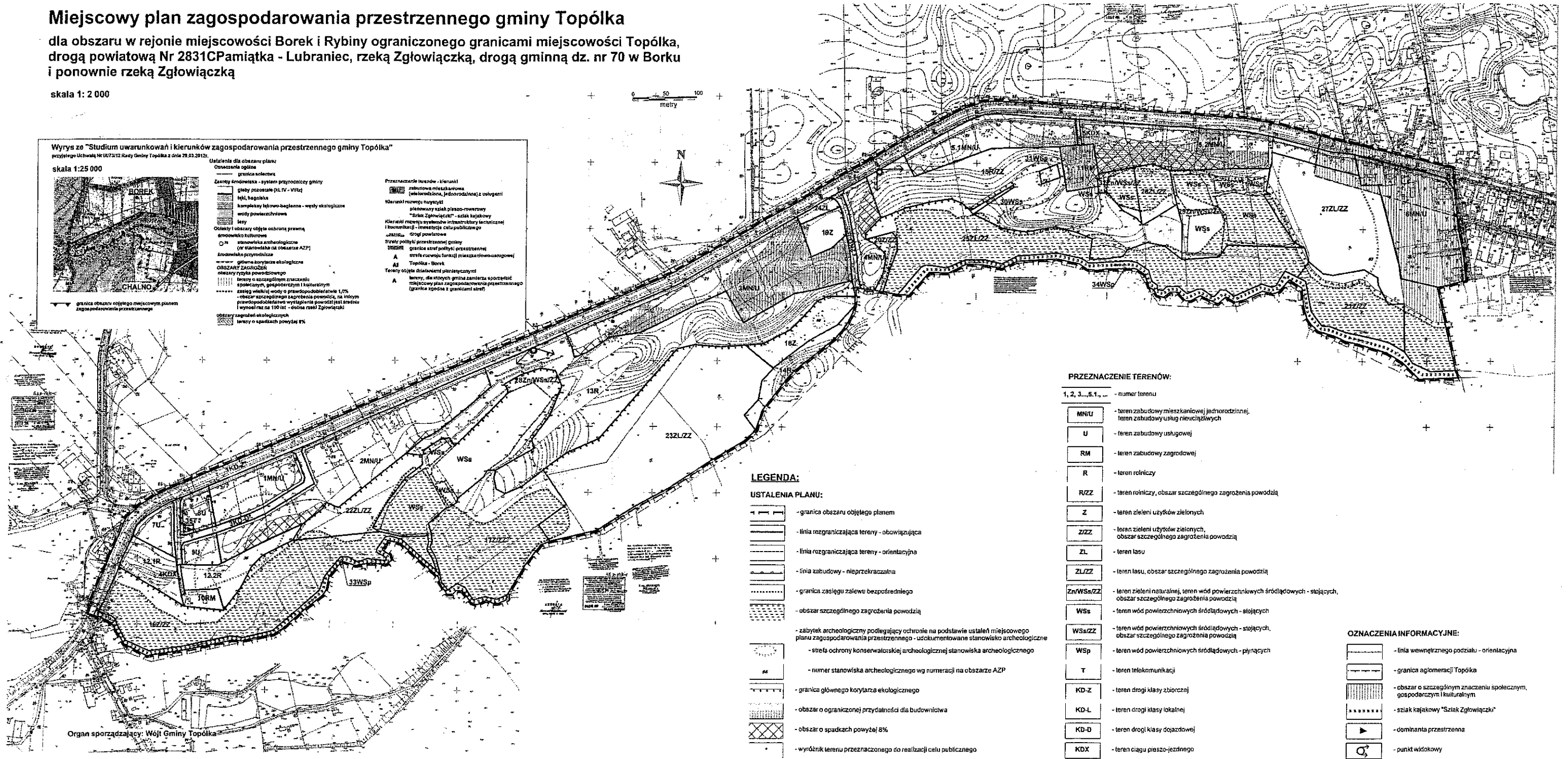
2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Topólce.

Przewodniczący Rady Gminy
Topólka

Anna Niedośmiałek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka
 dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny ograniczonego granicami miejscowości Topólka,
 drogą powiatową Nr 2831CPamiętka - Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną dz. nr 70 w Borku
 i ponownie rzeką Zgłowiączką

skala 1: 2 000



Wzrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka"
 przyjętego Uchwałą Nr 007/12 Rady Gminy Topólka z dnia 29.03.2012 r.
 skala 1:25 000

Ustalenia dla obszaru planu
 Oznaczenia ogólne

Ustalenia dla obszaru planu
 granica subregionu
 Zasady środowiska - system przyrodniczy gminy
 gleby podcałki (K1, IV - VI) - V
 łąki, bagajniki
 kompleksy łąkowo-bagajnikowe - węższe ekologiczne
 lasy
 Obszary i obszary objęte ochroną prawną
 środowiska kulturowego
 C1* stanowiska archeologiczne
 (nr stanowiska na obszarze AZP)
 C2* stanowiska przyrodnicze
 C3* stanowiska ekologiczne
Obszary Zagrożeń
 obszary ryzyka powodziowego
 obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ze stycznym
 prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi 100 lat
 i powodzi 100 lat - dołki nad Zgłowiączką
 obszary zagrożenia ekologicznego
 teren o spadkach powyżej 8%

Przeznaczenie terenów - kierunki
 zabudowa mieszkaniowa
 (jednorodzinna, jednorodzinna) z usługami
Kierunki rozwoju turystyki
 planowany szlak pieszo-rowerowy
 "Szlak Zgłowiączki" - szlak kajakowy
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
 i komunikacji - inwestycje celu publicznego
 szlaki - drogi publiczne
Strefy polityki przestrzennej gminy
 granice stref polityki przestrzennej
 Topólka - Borek
Tereny objęte działaniem planistycznym
 tereny, dla których granicami zamierza sporządzić
 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 (granice zgodnie z granicami stref)

LEGENDA:

- USTALENIA PLANU:**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny - obowiązująca
 - linia rozgraniczająca tereny - orientacyjna
 - linia zabudowy - nieprzekraczalna
 - granica zasięgu zalewu bezpośredniego
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - zabytek archeologiczny podlegający ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - udokumentowane stanowisko archeologiczne
 - strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej stanowiska archeologicznego
 - numer stanowiska archeologicznego wg numeracji na obszarze AZP
 - granica głównego korytarza ekologicznego
 - obszar o ograniczonej przydatności dla budownictwa
 - obszar o spadkach powyżej 8%
 - wyróżnik terenu przeznaczony do realizacji celu publicznego

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1, 2, 3, ..., 5, 1, ... - numer terenu
- MNIU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług nieucieczkowych
 - U** - teren zabudowy usługowej
 - RM** - teren zabudowy zagrodowej
 - R** - teren rolniczy
 - RZZ** - teren rolniczy, obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - Z** - teren zieleni użytków zielonych
 - ZZZ** - teren zieleni użytków zielonych, obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - ZL** - teren lasu
 - ZLZZ** - teren lasu, obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - ZnWSaZZ** - teren zieleni naturalnej, teren wód powierzchniowych śródlądowych - stojących, obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - WSa** - teren wód powierzchniowych śródlądowych - stojących
 - WSZZ** - teren wód powierzchniowych śródlądowych - stojących, obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - WSp** - teren wód powierzchniowych śródlądowych - płynących
 - T** - teren telekomunikacji
 - KD-Z** - teren drogi klasy zbiorczej
 - KD-L** - teren drogi klasy lokalnej
 - KD-D** - teren drogi klasy dojazdowej
 - KDX** - teren ciągu pieszo-jezdnego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- linia wewnętrznego podziału - orientacyjna
- granica aglomeracji Topólka
- obszar o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym i kulturalnym
- szlak kajakowy "Szlak Zgłowiączki"
- dominanta przestrzenna
- punkt widokowy

Organ sporządzający: Wójt Gminy Topólka

mgr inż. arch. Sławomir Dietnowski
 upr. bud. UAN-NB-8336-5/43, 54 Wk
 wst. w dł. przystw. Min. GPiB nr 1795/09

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/180/14 Rady Gminy Topólka z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Topólka o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zmianami*), po ogłoszeniu przez obwieszczenia w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Topólka www.bip.topolka.pl oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Topólka tj. poprzez zamieszczenie obwieszczeń w terenie, w sołectwach Borek i Rybiny oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Topólka, Wójt Gminy Topólka wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego w okresie od 12 lutego 2014r. do 13 marca 2014r., wyznaczając jednocześnie termin do 04 kwietnia 2014r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W terminie wskazanym w obwieszczeniu nie wpłynęła żadna uwaga od osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. W związku z powyższym Wójt Gminy Topólka, będący organem sporządzającym projekt miejscowego planu... nie mógł zająć stanowiska w powyższej sprawie .

Wójt Gminy Topólka działając na podstawie art. 11 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zmianami*), przedstawiając Radzie Gminy Topólka do uchwalenia projekt miejscowego planu..., nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag, ponieważ takowych nie było.

Rada Gminy Topólka, działając w oparciu o art. 12 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zajęła stanowiska w sprawie rozpatrzenia uwag, nieuwzględnionych przez organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką, ponieważ takowych nie było.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/ 180 /14 / Rady Gminy Topólka z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny, ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną, dz. nr 70 w Borku oraz ponownie rzeką Zgłowiączką, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zmianami*) oraz art. 211-271 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (*Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami*), Rada Gminy Topólka określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami*), należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu, stanowią:

Dla projektu planu miejscowego przewiduje się:

- 1) W zakresie infrastruktury drogowej:
 - a) budowa drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D** (w obrębie terenów mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolem „1MN/U”);
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się budowę nowych sieci oraz modernizację istniejącej sieci infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

2. Sposób realizacji inwestycji.

Docelowo zakłada się budowę wyżej określonej drogi publicznej z chodnikiem oraz budowę lub przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (*Dz. U. z 2013, poz. 907 z późn. zmianami*). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania.

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Topólka, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (*Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami*) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (*Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zmianami*).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe, energię elektryczną oraz ciepło, będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (*Dz. U. z 2006r., Nr 123, poz. 858 z późn. zmianami*), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z poszczególnymi podmiotami. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy winny być zapisane w uchwale budżetowej.

UZASADNIENIE

W dniu 27 marca 2010r. Rada Gminy Topólka podjęła Uchwałę Nr XXI/165/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miejscowości Borek i Rybiny ograniczonego granicami miejscowości Topólka, drogą powiatową Nr 2831C Pamiątka-Lubraniec, rzeką Zgłowiączką, drogą gminną dz. Nr 70 w Borku i ponownie rzeką Zgłowiączką. Wykonanie Uchwały powierzono Wójtowi Gminy Topólka.

Wskazane tereny stanowiły obszar, dla którego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka zatwierdzone Uchwałą nr XX/151/09 Rady Gminy Topólka z dnia 23 grudnia 2009r. określa politykę gminy jako „*obszary budownictwa mieszkaniowego*” wraz z układem istniejących dróg, traktując w części wymienione obszary jako wskazane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania lokalne oraz w części jako obszary wymagające przekształceń.

Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu została podjęta 30 marca 2010r., to stosownie do przepisu art. 4 ust. 2. Ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*Dz. U. z 2010r., Nr 130, poz. 871*), który stanowi, że „*Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...), w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu (...), a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe*”, plan, o którym mowa wyżej, został przygotowany merytorycznie i proceduralnie w oparciu o przepisy obowiązujące do dnia 21 października 2010r. Tym samym datą wejścia w życie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest upływ 30 dni od dnia ogłoszenia uchwały w sprawie planu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Wójt Gminy Topólka realizując uchwałę, przeprowadził następujące czynności formalno-prawne:

- ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z informacją możliwości składania wniosków w przedmiotowym temacie;
- zawiadomił organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania miejscowego planu;
- sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru objętego miejscowym planem;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

Prace projektowe należało jednak przerwać, ponieważ Wojewoda Kujawsko-Pomorski jako organ nadzoru, w lutym 2011r. uznał, że doszło do naruszenia zasad sporządzania studium, co w świetle art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.*), stanowić mogło podstawę do stosownych czynności przewidzianych w art. 93 ust. 1 w związku z art. 94 cyt. Ustawy o samorządzie gminnym”.

W świetle tych okoliczności zaszła konieczność przeprowadzenia postępowania naprawczego, polegającego na uchyleniu Uchwały Nr XX/151/09 Rady Gminy Topólka z dnia 23 grudnia 2009 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka oraz ponowieniu czynności, o których mowa w art. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami*), w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do jej zgodności z przepisami prawnymi.

Uchwałą Nr IV/21/11 z dnia 30 marca 2011r., Rada Gminy Topólka uchyliła przedmiotową uchwałę w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Topólka. W zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawnymi Wójt Gminy Topólka ponowił czynności, o których mowa w art. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami*). Rada Gminy Topólka, uchwałą Nr IX/73/12 z dnia 29 marca 2012r, ponownie uchwaliła przedmiotowe „studium” i organ nadzoru do tej uchwały nie wniósł zastrzeżeń. Wobec powyższego Wójt Gminy Topólka mógł wznowić przerwane prace projektowe nad miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego i przeprowadził następujące czynności:

- przeprowadził posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Topólce, opiniujące ustalenia projektu uchwały miejscowego planu;
- uzyskał uzgodnienia i opinie od właściwych organów i instytucji;
- uzyskał zgodę Marszałka owojewództwa Kujawsko-Pomorskiego na wyłączenie gruntów z użytkowania leśnego.

Wojewoda Kujawsko-Pomorski, jako organ nadzorczy, mając na uwadze wyroki sądów administracyjnych, pismem z dnia 28 czerwca 2013r. wskazał najczęściej występujące naruszenia ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zmianami) przy sporządzaniu miejscowych planów i sprecyzował swe stanowisko w zakresie oceny zgodności z przepisami prawnymi uchwał organów gminnych w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Topólka mając powyższe na uwadze dokonał korekt w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i powtórzył następujące czynności formalno-prawne:

- przeprowadził ponownie posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Topólce, opiniujące ustalenia projektu uchwały miejscowego planu;
- ponownie uzyskał uzgodnienia i opinie od właściwych organów i instytucji;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

Następnie:

- oświadczył o braku obowiązku uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- ogłosił i obwieścił o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, a następnie udostępnił projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych do publicznego wglądu, zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także wyznaczył termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy informacje o dokumentach zawierających informacje o środowisku i dotyczące obszaru objętego projektem planu

Rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, udostępniony do publicznego wglądu oraz przeznaczony do uzgodnień i opinii został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zaś rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do Uchwały i przeznaczony do publikacji w dzienniku urzędowym woj. kujawsko-pomorskiego, został zmniejszony do formatu A-3 (skala 1:6250).

Wójt Gminy Topólka wykonał powierzone zadanie w sposób zgodny z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartą w art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zmianami), zachowując wszystkie jej elementy.

W związku z powyższym proszę Wysoką Radę o przyjęcie przedłożonej uchwały.