

F A B R Y K A PRZESTRZENI PRZESTRZENI

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska,
Ludomicko, Ludomy oraz Orłowo, w gminie Ryczywół

ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm., art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm., art. 5 pkt 3/*

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr inż. arch. Monika Kłobucka – planowanie przestrzenne

mgr Agnieszka Słatyńska – prognoza oddziaływania na środowisko

sierpień 2026 r.

**Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Ryczywół
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Ludomicko, Ludomy
oraz Orłowo, w gminie Ryczywół**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668, Dz. U. z 2026 r. poz. 781), Rada Gminy Ryczywół uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr VII/53/2024 Rady Gminy Ryczywół z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Ludomicko, Ludomy oraz Orłowo, w gminie Ryczywół, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół*”, uchwalonego uchwałą nr XXII/187/2020 Rady Gminy Ryczywół z dnia 4 grudnia 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Ludomicko, Ludomy oraz Orłowo, w gminie Ryczywół.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Ludomicko, Ludomy oraz Orłowo, w gminie Ryczywół, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 729,08 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:2000, obejmująca fragmenty obrębów Orłowo, Ludomy i Ludomicko wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna w skali 1:2000, obejmująca fragmenty obrębów Dąbrówka Ludomska, Boruchowo i Ludomy wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziałach 12 i 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący, zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub ważnego zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są jednakowej długości oraz nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 7) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 8) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część połaci dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub powierzchni wiaty;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, altan działkowych, części budowlanej

elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Dla usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne.

- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynków. Linia nie dotyczy elementów budynku służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z częścią graficzną planu lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;
- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) pas zieleni izolacyjnej;

- 9) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) granica zespołu folwarcznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków;
- 12) przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **75** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) na załączniku nr 1:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KDL**,
 - b) teren wodociągów, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **IW**,
 - c) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **RN**,
 - d) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **WS**,
 - f) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **L**,
 - g) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) tereny usług, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **U**,
 - c) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **PEW**,
 - d) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - e) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **KR**,
 - g) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.11** oraz symbolem literowym **RN**,
 - h) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **RZM**,

- i) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZP**,
- j) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **WS**,
- k) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.7** oraz symbolem literowym **L**,
- l) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **ZN**,
- m) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **ZP**,
- n) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **ZD**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **RZM**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **RZM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację blaszanych budynków gospodarczych wyłącznie na zapleczu działki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **ZP**, **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 9) stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 300 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
 - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenu **2.2U**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego, tj. budynek pałacu (pod numerem rejestrowym A-1447 z decyzją z dnia 12.04.1973 r.), w miejscowości Dąbrówka Ludomska, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ustala się:

- 1) nakaz zachowania budynku;
- 2) zakaz rozbioru, rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 3) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic,

detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

- 4) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję budynku;
- 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenów **2.1ZP**, **2.2ZP** i **2.2U**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego tj. teren parku (pod numerem rejestrowym 456/A z decyzją z dnia 11.10.1983 r.), w miejscowości Dąbrówka Ludomska, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony historycznego układu założenia parkowego i jego rozplanowania, w tym granic założenia, układu alejek, kompozycji zieleni i jej składu gatunkowego oraz innych zachowanych elementów;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
- 3) nakaz zachowania historycznej parcelacji, w tym zakaz podziału nieruchomości;
- 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w granicach parku.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2.2U**, **2.1RZM**, **2.5RZM** i **2.1RZP**, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dom nr 19 w miejscowości Drzonek, spichlerz, kuźnia, obora oraz dom dwojak nr 17, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w punkcie 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, z wyjątkiem zapewnienia dostępności do nich osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 6) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn, a także urządzeń fotowoltaicznych od strony eksponowanej z dróg;
- 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: **AZP 045-026/110 m. 26, AZP 045-026/111 m. 27, AZP 045-026/15 m. 14, AZP 045-026/16 m. 15, AZP 045-026/17 m. 16, AZP 045-027/18 m. 5, AZP 045-027/19 m. 6, AZP 045-027/20 m. 7, AZP 045-027/21 m. 8, AZP 045-027/22 m. 9, AZP 045-027/23 m. 1, AZP 045-027/24 m. 2, AZP 045-027/59 m. 10**, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2.5RZM i 2.1RZP**, zlokalizowany jest układ przestrzenny zespołu folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ochronie podlega historyczny układ zabytkowego folwarku. W obrębie układu nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy w części graficznej planu. Formy zabudowy nawiązywać muszą do zabytkowych obiektów w zespole folwarcznym i tradycji budowlanej regionu. W granicach zespołu folwarcznego ustala się nakaz zachowania, ochrony i odtworzenia nawierzchni brukowej. Wszelkie działania w obrębie granic zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
5. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
6. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
7. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
8. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PEW** oraz terenu oznaczonego symbolem **2.2RN**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 3 sztuk.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 17.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony "Puszcza Notecka", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 18.

Obszar określony na załączniku nr 1, obejmujący fragmenty obrębów Orłowo, Ludomy i Ludomicko, objęty jest koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły-Poznań Północ”, ważną do dnia 12.04.2029 r.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek na cele inne niż rolne, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **U**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW**, **PEF**: 2000 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

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

§ 20.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: droga gminna nr **273531P** oznaczona symbolem **1.1KDL**, droga gminna nr **273527P**, oznaczona symbolem **2.1KDD**, droga gminna nr **273530P**, oznaczona symbolem **2.2KDD**.
4. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych

związanych z odnawialnymi źródłami energii, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla budynków agroturystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
 - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych do eksploatacji obiektu budowlanego.
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem **ZN**;
 - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;
 - 7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 3) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

- 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki;
 - 3) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 5) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 23.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 3.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1 obejmujących fragmenty obrębów Orłowo, Ludomy i Ludomicko

§ 24.

Dla terenu **1.1KDL** (o powierzchni ok. 2,58 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach Obszaru

- Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, objęty jest koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 25.

Dla terenu **1.IIW** (o powierzchni ok. 0,40 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wodociągów.
2. Zasady zagospodarowania: w granicach terenu dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni, dopuszcza się dach płaski,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, objęty jest koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 26.

Dla terenów **1.1RN** (o powierzchni ok. 53,40 ha), **1.2RN** (o powierzchni ok. 31,29 ha), **1.3RN** (o powierzchni ok. 22,47 ha), **1.4RN** (o powierzchni ok. 21,28 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych;
 - 2) budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od pasa drogowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 15 m.
4. Teren **1.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren **1.3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, objęte są koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. W granicach terenów **1.1RN** i **1.4RN** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenu **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,52 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy: 15 m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - b) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, objęty jest koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 28.

Dla terenów **1.1WS** (o powierzchni ok. 0,91 ha), **1.2WS** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **1.3WS** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **1.4WS** (o powierzchni ok. 0,86 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania: w granicach terenów dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 5 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, objęte są koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Przez teren **1.2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 2,56 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 3,62 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 1,12 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie budowlę związane z gospodarką leśną oraz planem urządzenia lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
4. Tereny **1.2L** i **1.3L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w części w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, objęte są koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. W granicach terenu **1.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **1.2ZN** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **1.3ZN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **1.4ZN** (o powierzchni ok. 0,34 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, objęte są koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
4. Przez teren **1.3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2 obejmujących fragmenty obrębów Dąbrówka Ludomska, Boruchowo i Ludomy

§ 31.

Dla terenów **2.1MNW** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **2.2MNW** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **2.3MNW** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2.4MNW** (o powierzchni ok. 1,82 ha), **2.5MNW** (o powierzchni ok. 1,50 ha), **2.6MNW** (o powierzchni ok. 0,22 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 10 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni;
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub

prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;

5. Przez tereny **2.1MNW**, **2.2MNW**, **2.4MNW**, **2.5MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32.

Dla terenu **2.1U** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację usług:
 - 1) handlu detalicznego;
 - 2) usług rzemieślniczych;
 - 3) sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33.

Dla terenu **2.2U** (o powierzchni ok. 0,51 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację usług:
 - 1) gastronomii;
 - 2) turystyki;
 - 3) sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 7) z uwagi na lokalizację w granicach terenu zabytku wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego tj. pałacu oraz zabytków ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych w części graficznej planu, w zakresie pozostałych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 i § 12.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się zabytkowy pałac wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 34.

Dla terenów **2.1PEW** (o powierzchni ok. 7,12 ha), **2.2PEW** (o powierzchni ok. 20,75 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się także lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii: 0,5, lecz nie więcej niż 6000 m² powierzchni zabudowy na jeden magazyn,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii: 0,5,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 280 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35 m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
 - a) na terenie **2.1PEW**: 1,
 - b) na terenie **2.2PEW**: 2;
 - 12) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 175 m;
 - 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. Przez teren **2.1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21. Należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu **2.2PEW** z terenu **2.4PEF**.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 35.

Dla terenów **2.1PEF** (o powierzchni ok. 2,85 ha), **2.2PEF** (o powierzchni ok. 9,10 ha), **2.3PEF** (o powierzchni ok. 19,39 ha), **2.4PEF** (o powierzchni ok. 28,28 ha), **2.5PEF** (o powierzchni ok. 14,59 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się także lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii: 0,5, lecz nie więcej niż 6000 m² powierzchni zabudowy na jeden magazyn;
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla działek pod magazyny energii: 0,5,
 - b) dla pozostałych działek: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
 - 9) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym iglic odgromowych: 35 m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. W granicach terenu **2.5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wyłącznie w przypadku wykorzystania terenu pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych.
5. Tereny **2.2PEF**, **2.3PEF** i **2.4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Teren **2.4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Przez tereny **2.2PEF** i **2.3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21. Na terenie **2.4PEF** należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu **2.2PEW**.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 36.

Dla terenów **2.1KDD** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **2.2KDD** (o powierzchni ok. 2,16 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **2.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Teren **2.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Przez teren **2.2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37.

Dla terenów **2.1KR** (o powierzchni ok. 0,93 ha), **2.2KR** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **2.3KR** (o powierzchni ok. 3,49 ha), **2.4KR** (o powierzchni ok. 2,06 ha), **2.5KR** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **2.6KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny **2.1KR**, **2.3KR**, **2.4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Tereny **2.1KR**, **2.2KR**, **2.4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Przez tereny **2.1KR**, **2.3KR** i **2.6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 38.

Dla terenów **2.1RN** (o powierzchni ok. 133,29 ha), **2.4RN** (o powierzchni ok. 67,93 ha), **2.7RN** (o powierzchni ok. 72,61 ha), **2.8RN** (o powierzchni ok. 1,51 ha), **2.9RN** (o powierzchni ok. 5,23 ha), **2.10RN** (o powierzchni ok. 3,80 ha), **2.11RN** (o powierzchni ok. 2,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli rolniczych;

- 2) budowle rolnicze należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych, regulującymi odległość obiektów budowlanych od pasa drogowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 15 m.
4. Teren **2.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Tereny **2.7RN**, **2.8RN**, **2.9RN**, **2.10RN**, **2.11RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Tereny **2.7RN**, **2.8RN**, **2.9RN**, **2.10RN**, **2.11RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Przez tereny **2.1RN** oraz **2.4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39.

Dla terenów **2.2RN** (o powierzchni ok. 3,11 ha), **2.3RN** (o powierzchni ok. 4,05 ha), **2.5RN** (o powierzchni ok. 16,18 ha), **2.6RN** (o powierzchni ok. 13,42 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków i budowli.
3. Nad terenem **2.2RN** dopuszcza się zasięg pracy łopat wirników elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenie **2.1PEW**.
4. Teren **2.5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Przez teren **2.2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40.

Dla terenów **2.1RZM** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **2.2RZM** (o powierzchni ok. 1,43 ha), **2.3RZM** (o powierzchni ok. 3,41 ha), **2.4RZM** (o powierzchni ok. 6,01 ha), **2.6RZM** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy: 15 m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
5. W granicach terenu **2.1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu **2.4RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Przez tereny **2.3RZM**, **2.4RZM** i **2.6RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 41.

Dla terenu **2.5RZM** (o powierzchni ok. 0,89 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego:
 - a) budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach układu przestrzennego zespołu folwarcznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 42.

Dla terenu **2.1RZP** (o powierzchni ok. 1,11 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego w formie budynków i budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach układu przestrzennego zespołu folwarcznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 43.

Dla terenu **2.1WS** (o powierzchni ok. 0,63 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady zagospodarowania: w granicach terenu dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 5 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 44.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 4,91 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 4,48 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 41,41 ha), **2.6L** (o powierzchni ok. 71,34 ha), **2.7L** (o powierzchni ok. 0,50 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady zagospodarowania: dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną oraz planem urządzenia lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
4. Tereny **2.3L**, **2.4L**, **2.5L**, **2.6L**, **2.7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Tereny **2.4L**, **2.5L**, **2.6L**, **2.7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Notecka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 45.

Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **2.3ZN** (o powierzchni ok. 0,86 ha), **2.4ZN** (o powierzchni ok. 1,18 ha), **2.5ZN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. W granicy terenu **2.3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Przez teren **2.4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 46.

Dla terenów **2.1ZP** (o powierzchni ok. 2,76 ha), **2.2ZP** (o powierzchni ok. 1,01 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowany jest zabytkowy park, wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 47.

Dla terenu **2.1ZD** (o powierzchni ok. 0,31 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.
2. Zasady zagospodarowania: w granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35 m².
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki ogrodowej: 200 m²;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m dla dachów dwuspadowych i 4 m dla dachów płaskich;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu z wyjątkiem dachów płaskich: blachodachówka, dachówka, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 48.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Ryczywół z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Ludomicko, Ludomy oraz
Orłowo, w gminie Ryczywół**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenach użytków rolnych, terenach lasów oraz terenach wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół*”, uchwalonego uchwałą nr XXII/187/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zmianami), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr VII/53/2024 Rady Gminy Ryczywół z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Boruchowo, Dąbrówka Ludomska, Ludomicko, Ludomy oraz Orłowo, w gminie Ryczywół.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęły wnioski od instytucji publicznych oraz wnioski od osoby prywatnej. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa, określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w projekcie planu ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem

procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Inwestor planujący elektrownie wiatrowe na obszarze opracowania planu, zobowiązany jest po jego uchwaleniu, uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W tej decyzji ustalana jest m.in. liczba planowanych elektrowni wiatrowych, szczegółowa lokalizacja w odniesieniu do działek ewidencyjnych a także ich parametry tj. wysokość wieży, długość łopat i zakres ich pracy oraz maksymalna całkowita moc akustyczna. Oczywiście wysokość elektrowni wiatrowej oraz maksymalna średnica rotora wraz z łopatami nie może być większa niż ta ustalona w planie miejscowym. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Wydawana jest m.in. w oparciu o szczegółowy raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc powyższe pod uwagę zadaniem planu miejscowego jest jedynie ustalenie ramy dla realizacji tego typu inwestycji. Uchwalenie planu nie przesądza natomiast o tym czy ta inwestycja powstanie i jakie będą jej ostateczne parametry.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW** i **PEF**. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 - 2500m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. Poza tym ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego.. Zachowanie pewnej elastyczności jest również konieczne ze względu na możliwość powiązania etapu planowania przestrzennego z etapem uzyskiwania decyzji środowiskowej. Zarówno plan miejscowy jak i decyzja środowiskowa mają wpływ na miejsce posadowienia każdej elektrowni wiatrowej. Brak możliwości korekty lokalizacji elektrowni wiatrowej na etapie uzyskiwania

decyzji środowiskowej może skutkować w konsekwencji koniecznością całkowitej rezygnacji z jej posadowienia lub koniecznością zmiany planu.

W przypadku elektrowni słonecznych projekt planu zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PEW** oraz terenu oznaczonego symbolem **2.2RN**;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 3 sztuk.

Wyznaczenie w projekcie terenu oznaczonego symbolem **2.5RZM** stanowi uszczegółowienie kierunków zagospodarowania określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W Studium dla miejscowości Dąbrówka Ludomska tereny oznaczone symbolem **R/P** przeznaczone są pod obsługę w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, składy i magazyny, przy czym Studium dopuszcza zmianę profilu działalności z rolniczego na pozarolniczy, w zależności od uwarunkowań lokalnych oraz stanu istniejącego.

Na przedmiotowym terenie występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa, związana funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem, a także zabudowa historyczna o charakterze folwarcznym, obejmująca pozostałości dawnego folwarku i pojedyncze budynki gospodarcze. Ukształtowanie i sposób zagospodarowania terenu wskazują na jego wielofunkcyjny charakter, w którym funkcja mieszkaniowa pełni rolę uzupełniającą wobec funkcji rolniczej.

Zgodnie z zapisami Studium: „*Na rysunku Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę z możliwością uzupełnienia ich innymi funkcjami wzajemnie niekolidującymi, w zależności od potrzeb wynikających ze stanu istniejącego jak i zamierzeń projektowych*”. Ustalenia planu miejscowego realizują powyższą zasadę poprzez dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej, bez wykluczania możliwości dalszego prowadzenia działalności rolniczej.

Przyjęte rozwiązanie porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu oraz umożliwia zachowanie i adaptację zabudowy historycznej, przy jednoczesnym utrzymaniu rolniczego charakteru obszaru jako funkcji dominującej. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego pozostają zgodne z ustaleniami Studium.

Ponadto w części graficznej projektu planu wskazana została strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, w granicach której ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;

Ta strefa obejmuje głównie tereny rolnicze. Nowe siedliska rolnicze będą mogły powstawać jedynie poza granicami ww. strefy, na warunkach określonych w planie. Takie ustalenia projektu planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych, brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 22 i § 23 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 22 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Ryczywół, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Ryczywół, jak również burmistrza gminy pobliskiej, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Burmistrza Rogoźna. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Ryczywół wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W dniu **26 sierpnia 2026 r.** Wójt Gminy Ryczywół ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od **10 września 2026 r. do 10 listopada 2026 r.** W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Ryczywół, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu **20 października 2026 r.** zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Ryczywół, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Wójt Gminy Ryczywół zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu **21 października 2026 r.**

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończonych konsultacjach społecznych projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Gminy Ryczywół.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, podjętej Uchwałą Nr III/25/2018 Rady Gminy Ryczywół z dnia 28 grudnia 2018 r.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo WOO-III.411.510.2024.AM.1 z dnia 17.12.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (pismo ON-NS.9011.591.2024 z dnia 18.12.2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla

lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.