

PP.6727.303.2025

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Pogrzybów i Przybysławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/242/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 sierpnia 2021 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 06 września 2021 roku, poz. 6750, dotyczący działki nr 167/13, położonej w miejscowości Pogrzybów - Gmina i Miasto Raszków, która przeznaczona jest pod tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS.

Wyżej wymieniona działka znajduje się w granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej.



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Pogrzybów i Przybysławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/242/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 sierpnia 2021 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 06 września 2021 roku, poz. 6750, dotyczący działki nr 167/13, położonej w miejscowości Pogrzybów - Gmina i Miasto Raszków, która przeznaczona jest pod tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS.

Wyżej wymieniona działka znajduje się w granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej.

## **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje gminę Raszków części obszaru miejscowości Pogrzybów i Przybysławice. Obszar planu zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące 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 stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:1000;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do  $12^0$ ,
- 10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy – obejmujący cały obszar planu;
- 6) granica strefy 'OW' obserwacji archeologicznej;
- 7) symbole określające przeznaczenie terenów;

**§ 6.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN;
- 2) usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US;
- 3) usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem US/WS;
- 4) drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 7.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się usytuowanie zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się stosowanie zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 4) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym;

- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar planu położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach,
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejące w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ustala się nakaz:
  - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
  - b) zapewnienia standardów akustycznych poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN, terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oznaczonych symbolami US, US/WS,
  - c) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
  - e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- 4) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem celu publicznego,
  - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych/materiałów pyłących i emitujących odór,
  - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych;
- 5) w zakresie dot. wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych na teren własny, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
  - b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
  - c) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

- 7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 8) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 9) równocześnie w odniesieniu do zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” ustala się: wszelkie prace ziemne o charakterze budowlanym powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nie ustala się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

§ 10. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi publiczne w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg oraz placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej,
- 4) dla pozostałych funkcji należy spełnić ustalenia i warunki niniejszej uchwały,
- 5) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, służebności gruntowych miejsc postojowych oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych),
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** :

- a) od linii rozgraniczającej drogę publiczną powiatową, położoną poza granicami planu w odległości 8,0 m,
  - b) od linii rozgraniczającej drogę KDD w odległości 6,0 m,
  - c) od linii rozgraniczającej drogę KDW w odległości 4,0 m,
  - d) od pasa dojazdów, o których mowa w § 13 w odległości 4,0 m;
- 3) określone w pkt 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN – 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) US – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) US/WS – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się **minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN – 0,01- 1,2,
  - b) US – 0,0 - 0,5,
  - c) US/WS – 0,0- 0,5;
- 6) ustala się **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) US – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) US/WS – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów usługowych – min. 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektów sportowo – rekreacyjnych min. 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) sposób realizacji miejsc postojowych:
    - jako wolnostojące na działce budowlanej,
    - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
    - jednopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

**§ 12.** Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”;
- 2) obszar planu objęty jest koncesją nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” – ważna do dnia 23.09.2046 r.;
- 3) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

**§ 13.** Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych granic nieruchomości przy zastosowaniu następujących zasad - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałej zabudowy 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 14.** Na obszarze planu nie podejmuje się ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak ich występowania.

**§ 15.** Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §11 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,5 m,
  - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pyłących,
  - c) dopuszcza się:
    - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
    - lokalizację małej architektury,
    - budowę i utwardzenie dojazdu wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia dojazdu,
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
    - sieci wodociągowej,
    - sieci kanalizacyjnej,
    - sieci telekomunikacyjnej,
    - sieci energetycznej;
  - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),

- c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - e) dopuszcza się:
    - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
    - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych,
  - f) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
  - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
  - c) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
  - d) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
  - e) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
  - g) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- i) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi,
- j) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

**§ 16.** Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 17.** Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w wysokości: 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN, 0,1% dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 18.** Dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2) niniejszej uchwały,
- 4) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 7) niniejszej uchwały,
- 5) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych jako wolnostojące,
  - b) budynków działalności gospodarczej jako funkcje wbudowane,
  - c) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;
- 4) wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższe niż 12,0 m,
  - b) dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 5,0 m,
  - c) liczba kondygnacji nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometria dachów:

- a) dla budynków o funkcji podstawowej – płaskie lub dwu - wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od  $30^0$  do  $45^0$ ;
- b) dla pozostałych budynków – płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od  $10^0$  do  $30^0$  lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od  $30^0$  do  $45^0$ ,
- c) dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) dopuszcza się:
  - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami,
  - b) modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejących stawów,
  - c) budowę nowych stawów,
  - d) w razie konieczności przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie rowów przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - e) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
  - f) realizację mostów, kładek, pomostów, plaży itp.,
  - g) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
  - h) realizację wiat, altan,
  - i) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego budynki usługowe związane z handlem, gastronomią, usługami związanymi z obsługą terenów sportu i rekreacji;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) liczbę kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalną wysokość budynków nie wyższe niż 12,0 m,
- 7) maksymalną wysokość budowli nie wyższe niż 14,0 m,
- 8) ustalenia w pkt 6) i 7) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 9) geometria dachów: płaskie; jedno -, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od  $12^0$  do  $45^0$ . Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób.

