



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 sierpnia 2015 r.

Poz. 4986

UCHWAŁA NR IX/67/2015 RADY GMINY PRZYGDZICE

z dnia 17 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), a także w związku z Uchwałą nr XXV/218/2013 Rady Gminy Przygodzice z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice, Rada Gminy Przygodzice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w miejscowości Przygodzice, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przygodzice uchwalonego uchwałą nr XIV/76/1999 Rady Gminy Przygodzice z dnia 16 grudnia 1999 r., ze zmianami uchwalonymi: uchwałą nr VII/37/07 Rady Gminy Przygodzice z dnia 22 czerwca 2007 r.; uchwałą nr XXVII/258/10 Rady Gminy Przygodzice z dnia 9 listopada 2010 r. oraz uchwałą nr XXIII/197/2012 Rady Gminy Przygodzice z dnia 28 grudnia 2012 r.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice”, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 3 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

5. 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.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/ lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) pasie terenu ochronnego – należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 9) strefie ochronnej kolejowego terenu zamkniętego - należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – pas drzew lub krzewów ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów, o szerokości min. 5,0 m, z czego min. 50 % muszą stanowić drzewa średnie i wysokie, przystosowane do warunków środowiska zurbanizowanego;
- 12) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną, bądź znakiem w rozumieniu przepisów dotyczących znaków i sygnałów;
- 13) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy i ich siedzib w miejscu wykonywania działalności;
- 14) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szraf, o którym mowa w § 16 pkt 3 lit. b niniejszej uchwały;
- 6) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
- 7) strefa ochrony archeologicznej;

- 8) granica kolejowego terenu zamkniętego;
- 9) strefa ochronna kolejowego terenu zamkniętego;
- 10) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Baryczy PLB020001;
- 11) szpalery drzew (zielen izolacyjna);
- 12) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV z wydzielonymi pasami terenu ochronnego;
- 13) linie wymiarowe charakterystycznych szerokości w metrach.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 5) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 6) kolejowy teren zamknięty oznaczony na rysunku planu symbolem TK/Z;
- 7) tereny komunikacji - drogi publiczne lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) ustala się:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość oraz dostosowanie jej do otaczającego krajobrazu,
 - b) nakaz otoczenia projektowanych zakładów produkcyjnych, składów i magazynów szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały, za wyjątkiem budynków administracyjnych, biurowych i socjalnych,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy działki lub 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) ustala się warunki lokalizacji reklam:
 - a) przy lokalizacji i kształcie reklam zakaz wprowadzania dysharmonii wizualnej w przestrzeni. Płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów projektowanego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad budynków i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie,
 - b) dopuszcza się wolnostojące reklamy wielkoformatowe o jednostkowej maks. powierzchni 13 m²,
 - c) preferuje się reklamy o konstrukcji stalowej w kolorystyce nawiązującej do planowanej zabudowy lub małej architektury,
 - d) zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
 - na drzewach i obiektach małej architektury,
 - intensywnie oświetlonych od strony drogi oznaczonej symbolem 9.KDL;
- 4) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:

- a) dla działek od strony dróg publicznych wysokość ogrodzenia do 2,5 m, w tym powyżej wysokości 1,0 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 2,0 m, w tym ogrodzenia w minimum 30% ażurowe,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 5) na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać ze stosownym organem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom ochrony, dla których zostały powołane: obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Baryczy PLB020001 oraz obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”;
- 2) ustala się nakaz:
 - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej,
 - b) zastosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np.: gaz, energia elektryczna, biomasa) albo zastosowanie alternatywnych źródeł energii, np. energia słoneczna, pompy ciepła itp.,
 - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (np. substancji toksycznych oraz ropopochodnych z wszelkich nawierzchni utwardzonych),
 - e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (terenów projektowanej i istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,
 - g) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem § 16 pkt 3 lit. b oraz § 18 pkt 5 lit. e;
- 4) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej oraz hal namiotowych do celów magazynowych) z zastrzeżeniem ustaleń § 13,
 - b) lokalizacji:
 - instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - grzebowisk zwłok zwierzęcych,
 - instalacji do uboju zwierząt,
 - chowu lub hodowli zwierząt.

c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;

5) w zakresie gospodarki odpadami:

a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,

b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

§ 6. W granicach planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1) na terenie objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne. W związku z tym wyznacza się strefę ochrony archeologicznej – zabytków archeologicznych, która jest tożsama z granicą działki nr ewid. 326/2 jak na rysunku planu;

2) zabytki podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 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 budowlanej, 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/zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),

b) dla projektowanych budynków preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokryć dachowych w odcieniach, beżu, szarości, błękitu, brązu i czerwieni,

c) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** (2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL) – 8,0 m,

b) od granicy pasa ewentualnych wydzielonych dojazdów minimum 5,0 m,

c) od zachodniej granicy obszaru objętego planem na terenach oznaczonych symbolem 2.P/U, ZP przyległych do lasu – 12,0 m;

3) odległości określone w pkt 2 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) P/U – 80% powierzchni działki budowlanej,

b) ZC – 8% powierzchni działki budowlanej,

c) E – 30 % powierzchni działki budowlanej

d) ZP – nie ustala się,

- e) WS – nie ustala się;
- 5) ustala się intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) P/U – 0,2 – 4,0,
 - b) E – 0,1- 0,2,
 - c) ZC – 0 – 0,2,
 - d) ZP - nie ustala się,
 - e) WS – nie ustala się;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) P/U – 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) ZC – 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) ZP – 70 % powierzchni terenu,
 - d) E – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) WS – nie ustala się;
- 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały, a minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 5;
- 8) obowiązują pozostałe ustalenia zawarte w innych regulacjach niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem obszaru objętego planem w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Baryczy PLB020001;
- 2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja Ostrów Wielkopolski nr 48/96/p z dnia 30.11.1996 r. – ważna do dnia 31.10.2015 r. – nie planuje się realizacji nowych inwestycji z tego zakresu na przedmiotowym terenie.

§ 10. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielenie granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych dróg z tolerancją do 20%,
 - b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a) poprzez:
 - drogi publiczne lokalne,
 - dojazdy i dojścia o szerokości pasa minimum 4,5 m, na zasadach określonych w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały,
 - służebności gruntowe,
 - c) minimalne powierzchnie wydzielonej działki, z tolerancją do 10%:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – 10000 m²,

- dla zabudowy wyłącznie usługowej – 5000 m²,

d) minimalna szerokość, z tolerancją do 10%, frontu wydzielonej działki dla zabudowy:

- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – 40,0 m,

- obiektów wyłącznie usługowych – 30,0 m;

3) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa wyżej nie dotyczą działek wydzielanych na cele komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, sytuowania elementów małej architektury oraz obiektów sakralnych;

4) obowiązują pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy :

1) w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50,0 m od jego granic obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych,

2) dla strefy ochronnej kolejowego terenu zamkniętego ustala się:

a) szerokość strefy 10,0 m, liczonej od granicy terenu zamkniętego (z uwzględnieniem 20,0 m od osi skrajnego toru),

b) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

d) przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące prowadzenia robót ziemnych oraz sadzenia drzew i krzewów;

3) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:

a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 15,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,

b) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,

c) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. a, lit. b ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać zakazy wymienione wyżej dotyczące linii 15 kV,

d) ze względów technicznych i technologicznych szerokości pasów ochronnych wymienione w lit. a, lit. b mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDL określa się następujące ustalenia:

a) nie przewiduje się zmiany istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) nakazuje się realizację chodnika,

c) dopuszcza się:

- lokalizację ścieżki rowerowej,

- lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniające warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

- modernizację istniejącej drogi,

d) pozostałe ustalenia zgodnie z § 20;

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDL obowiązują następujące ustalenia:
- teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL przeznaczony na realizację drogi publicznej lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających od 24,0 m do 30,0 m, jak na rysunku planu,
 - nakazuje się utwardzenie drogi i poboczy z jednoczesnym zakazem stosowania materiałów pyłących,
 - budowę i utwardzenie drogi wyłącznie z jednoczesną budową jej odwodnienia,
 - droga musi spełniać warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - w pasie drogowym 1.KDL ustala się budowę wiaduktu nad linią kolejową Poznań – Kluczbork (kolejowy teren zamknięty) w taki sposób, aby realizację i eksploatację inwestycji podporządkować wymaganiom związanym z prawidłowym funkcjonowaniem linii kolejowej oraz przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniający warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - nakazuje się realizację jezdni o minimalnej szerokości 7,0 m,
 - pozostałe ustalenia zgodnie z § 21;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDL, 3. KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL obowiązują następujące ustalenia:
- tereny oznaczone na rysunku planu 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL oraz 8.KDL przeznaczony na drogi publiczne lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.KDL – przeznaczony na drogę publiczną lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 25,0 m, jak na rysunku planu,
 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.KDL, 7.KDL przeznaczony na drogi publiczne lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m,
 - dopuszcza się lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniający warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - nakazuje się realizację jezdni o minimalnej szerokości 7,0 m oraz jednostronnych lub dwustronnych chodników,
 - nakazuje się utwardzenie dróg i poboczy z jednoczesnym zakazem stosowania materiałów pyłących,
 - pozostałe ustalenia zgodnie z § 21;
- 4) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §10 pkt 2 lit. b tiret drugie obowiązują następujące ustalenia:
- zakazuje się stosowania do utwardzenia materiałów pyłących,
 - dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - lokalizację zieleni, małej architektury, słupów oświetleniowych, infrastruktury technicznej w pasie drogowym, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 5) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:
- w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
 - w odniesieniu do powierzchni lokali (w obiektach) i obiektów usługowych – min. 3 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

- c) ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych należy dostosować do planowanej działalności gospodarczej,
 - d) przy obiektach działalności gospodarczych należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - e) na terenie ZP ustala się minimum 10 miejsc postojowych,
 - f) na terenie ZC ustala się minimum 10 miejsc postojowych, lokalizacja zgodnie z § 19 pkt 8),
 - g) na terenie E ustala się min. 2 miejsca postojowe,
 - h) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:
 - jako naziemne,
 - jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;
- 6) 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 gminnym oraz podłączenia do nich nieruchomości zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacyjnej,
 - sieci elektroenergetycznej,
 - sieci gazowej – w zależności od potrzeb;
 - b) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej będą realizowane również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy); dopuszcza się realizację nowych, liniowych sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg/ulic pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną oraz będą spełniały warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. a) i 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 wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) ponadto dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak np.: przepompownia ścieków, hydroforownia, zbiornik retencyjny i inne tego typu,
 - f) ustala się, przy projektowaniu 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;
- 7) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) w zakresie ścieków obowiązuje:
 - zakaz odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników (szamb),

- odprowadzanie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - nakaz odprowadzenia do kanalizacji, o której mowa w lit. b) tiret 2, ścieków przemysłowych, po odpowiednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
- ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wszelkich ulic i nawierzchni utwardzonych, a w przypadku nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- e) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych. Docelowo należy skablować istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- g) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
- h) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- i) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5,
- k) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Ustala się szczególne warunki w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami ZP i ZC dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych związanych z obsługą cmentarza (ZC) i terenu zieleni urządzonej (ZP);
- 2) sytuowanie obiektów, o których mowa pkt 1 dopuszcza się w zależności od potrzeb: w dniu trwania świąt i uroczystości państwowych (ZP) oraz kościelnych (ZC).

§ 14. Ponadto, w związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby w planie nie określa się :

- 1) granic obszarów rehabilitacji zabudowy, infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami

w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 15. Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2015, poz. 199), w wysokości:

- 1) 25% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: P/U, ZP;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: E, KDL;
- 3) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami ZC, WS, TK/Z.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U (od 1.P/U do 4.P/U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (handel hurtowy i detaliczny, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny składy, bazy, stacje obsługi pojazdów i tym podobne przeznaczenia), obiekty techniczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, zieleń izolacyjna i urządzona, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy i dojścia, budynki i obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U dla części tych terenów (w pasie o szerokości od 100,00 m do 215,00 m) zaznaczonych na rysunku planu szrafem, dopuszcza się lokalizację tylko przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że nie będą negatywnie oddziaływały na: obszary Natura 2000 i położone poza granicami planu: park krajobrazowy „Dolina Baryczy” oraz istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunek ten musi wynikać ze stosownych rozwiązań technicznych i przyjętej technologii;
- 4) na terenie 1.P/U, 3.P/U i 4.P/U dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej wprowadzenie podziałów poprzez np. zróżnicowanie materiałów lub kolorystyki elewacji;
- 6) wysokość obiektów budowlanych ustala się do 20,0 m. Dopuszcza się, ze względów technicznych lub technologicznych wysokość obiektów do 49,0 m;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 8) dachy budynków płaskie o pochyleniu połaci do 12° lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45° ; w tym również dachy o pokryciu łukowym lub kopułowym, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 9) nakazuje się realizację szpalerów drzew (zieleni izolacyjnej) od strony drogi 9.KDL w pasie o szerokości 5,0 m;
- 10) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) zachowanie bezpiecznych odległości od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV, w tym zagospodarowanie terenu w pasie ochronnym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) podział terenów w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowo – rozdzielcza WN/SN (Główny Punkt Zasilania);
- 2) nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem E dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków (w tym budynku rozdzielni) oraz budowli służących gospodarce elektroenergetycznej o wysokości do 12,0 m wraz z niezbędnymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi oraz aparaturą zabezpieczającą,
 - b) dachy budynków o pochyleniu połaci do 30° , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - c) lokalizację innych niż służące gospodarce elektroenergetycznej elementów infrastruktury technicznej, lecz nie kolidującej z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 4) emisja pól elektromagnetycznych i emisja hałasu nie może przekraczać określonych przepisami norm poza granicami terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E;
- 5) należy zastosować odpowiednie środki techniczne i technologiczne w celu wyeliminowania sytuacji awaryjnych (np. wyciek oleju, rozszczelnienie urządzeń, pożar);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi, miejsca postojowe, urządzenia terenowe (w tym sportu i rekreacji) i obiekty małej architektury, obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę alejek spacerowych wraz z elementami małej architektury i oświetleniem,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową,
 - c) budowę wiat rekreacyjnych itp. do wysokości 5,0 m, do 35 m^2 powierzchni zabudowy oraz dachach dwu- i wielospadowych o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° ,
 - d) lokalizację miejsc postojowych wyłącznie od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.KDL zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz:

- a) zachowania istniejącego stawu oraz istniejących zadrzewień i zakrzaczeń lub ich ewentualną wycinkę tylko ze względów pielęgnacyjnych lub bezpieczeństwa,
- b) nasadzenia zieleni kształtującej kompleksy o wysokich walorach krajobrazowych przeznaczonych na potrzeby rekreacji i wypoczynku, tak, aby stworzyła integralną całość z lasem Pardalin i stanowiła bufor między terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem P/U, a projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanymi poza granicami niniejszego planu po południowej stronie drogi publicznej oznaczonej symbolem 9.KDL,
- c) utwardzenia głównych ciągów pieszych i rowerowych;

5) zakaz:

- a) lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,
 - b) lokalizacji budynków,
 - c) lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
 - d) wprowadzania ogrodzeń z wyjątkiem żywopłotów,
 - e) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje: przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja obiektów towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejący cmentarz wraz z poszerzeniem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sakralne, obiekty administracyjno – socjalne, zieleń izolacyjna i urządzona, urzędnia terenowe i obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, budynki i obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) maksymalną wysokość budynków administracji i obsługi cmentarza oraz innych związanych z chowaniem zmarłych do 8,0 m;
- 4) dopuszcza się, ze względów funkcjonalnych i konstrukcyjnych, wysokość obiektów sakralnych (np. kaplica cmentarna) do 12,0 m, przy czym dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną obiektu;
- 5) dachy budynków o dowolnym kształcie o kącie pochylenia połaci do 45⁰;
- 6) należy zapewnić czytelny i funkcjonalny układ komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;
- 7) w trakcie rozbudowy istniejącego cmentarza i późniejszej eksploatacji obowiązują ustalenia zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) lokalizacja miejsc postojowych od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDL;
- 9) obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów.
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja obiektów towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga publiczna lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urzędnia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe, sieci infrastruktury technicznej w pasie drogi publicznej, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDL do 8.KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zielen, mała architektura, słupy oświetleniowe, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.KDL, 5.KDL, 6.KDL i 7.KDL dopuszcza się lokalizację infrastruktury kolejowej dotyczącej ewentualnej bocznicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rów melioracji szczegółowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) w miarę możliwości zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia wokół istniejącego rowu;
- 4) ustala się nakaz zachowania min. 4,0 m odległości od linii brzegu rowu dla wykonania robót związanych z jego utrzymaniem, dostępności, lokalizacji zabudowy i ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie rowu melioracyjnego przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TK/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: kolejowy teren zamknięty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 3) ustala się lokalizację wiaduktu, o którym mowa w § 12 pkt 2 lit. e;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą ruchu kolejowego,
 - b) lokalizację sieci będących infrastrukturą kolejową;
- 5) dopuszczenia, o których mowa w pkt 4 są możliwe pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 24. W ramach niniejszego planu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 7,8029 ha gruntów rolnych klasy R III b na cele nierolnicze.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przygodzice.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady

(-) Janina Wojtasiak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/67/2015
Rady Gminy Przygodzice
z dnia 17 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r., poz. 199), Rada Gminy Przygodzice uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice wyłożonego do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni po okresie wyłożenia wpłynęły 2 uwagi.

Uwagę przedłożono do rozstrzygnięcia Radzie Gminy Przygodzice, która stwierdza, co następuje:

I. Starosta Ostrowski

A. przedmiot uwagi: „Niniejszym składamy uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice.

Paragraf 15 projektu uchwały zakłada opłatę (rentę planistyczną) dla terenów oznaczonych na projekcie planu symbolem P/U określoną na 30 %. Powiat Ostrowski będący właścicielem terenów objętych tym zapisem przygotowuje projekty infrastrukturalne dla tego terenu. Projekty te w dużej części dotyczą w istocie zadań gminnych: drogi, wodociągi, kanalizacje. Określenie 30%-wej stawki opłaty powoduje natomiast utratę konkurencyjności ceny terenów inwestycyjnych. Uważamy, że prawdziwym zyskiem dla Gminy Przygodzice będzie nie pobranie opłaty, ale pojawienie się inwestorów, płatników podatku od nieruchomości, o zyskach społecznych nie wspominając.

Dlatego też jako uwagę do projektu planu składamy wniosek o zmniejszenie w projekcie planu opłaty, do wielkości porównywalnej z innymi terenami w obrębie tegoż planu tj. do wysokości od 0,1% do 1%”.

B. sposób rozstrzygnięcia uwagi: częściowo uwzględniono

uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199) w przedmiotowym planie ustalono stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, która to opłata jest dochodem własnym gminy.

Biorąc pod uwagę przede wszystkim interes gminy, ale równocześnie argumenty zawarte w uwadze postanowiono ją częściowo uwzględnić i obniżyć stawkę opłaty („renty planistycznej”) z 30% do 25%.

II. p. Dariusz Kryś

A. przedmiot uwagi: wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice w zakresie zmiany planowanych na objętym analizie obszarze projektem planu miejscowego wszystkich dróg klasy dojazdowej na drogi klasy lokalnej.

B. sposób rozstrzygnięcia uwagi: uwzględniono

uzasadnienie: drogi zaliczone do jednej z kategorii, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające odpowiednim klasom dróg, wskazanym w § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.1999.43.430) Zgodnie z § 3 pkt 4 ww. rozporządzenia przez klasę drogi rozumie

się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych.

Podlegające zmianie klasa drogi D – odnosi się tylko do dróg gminnych, natomiast proponowana zmiana na klasę drogi L – odnosi się również do kategorii dróg powiatowych. Uwzględniając tytuł prawny do gruntów objętych przedmiotowym projektem planu, których właścicielem jest Powiat Ostrowski oraz możliwość ubiegania się przez niego o pozyskanie środków zewnętrznych na budowę dróg – uzasadnionym jest zakwalifikowanie ww. dróg do kategorii powiatowych. Istotne jest również rozmieszczenie ww. dróg oraz ich połączenie z siecią dróg powiatowych (ul. Szkolna) i z drogą krajową (ul. Wrocławska).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr IX/67/2015
Rady Gminy Przygodzice
z dnia 17 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r., poz. 199) Rada Gminy Przygodzice rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 4) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie narusza ustaleń planu.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);

- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
- 5) zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice przez:

1. Starosta Ostrowski następującej treści:

„Niniejszym składamy uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przygodzice dla terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Przygodzice.

Paragraf 15 projektu uchwały zakłada opłatę (rentę planistyczną) dla terenów oznaczonych na projekcie planu symbolem P/U określoną na 30 %. Powiat Ostrowski będący właścicielem terenów objętych tym zapisem przygotowuje projekty infrastrukturalne dla tego terenu. Projekty te w dużej części dotyczą w istocie zadań gminnych: drogi, wodociągi, kanalizacje. Określenie 30%-wej stawki opłaty powoduje natomiast utratę konkurencyjności ceny terenów inwestycyjnych. Uważamy, że prawdziwym zyskiem dla Gminy Przygodzice będzie nie pobranie opłaty, ale pojawienie się inwestorów, płatników podatku od nieruchomości, o zyskach społecznych nie wspominając.

Dlatego też jako uwagę do projektu planu składamy wniosek o zmniejszenie w projekcie planu opłaty, do wielkości porównywalnej z innymi terenami w obrębie tegoż planu tj. do wysokości od 0,1 % do 1 %”.