

U C H W A Ł A N R

RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Moszczanka oraz wsi Rąbczyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy i Miasta Raszków przystąpiła do uchwalania planu miejscowego uchwałą nr XXII/176/2013 z dnia 22 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części wsi **Moszczanka oraz wsi Rąbczyn**, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków", uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Moszczanka oraz wsi Rąbczyn, w granicach jak na rysunku planu, zwany dalej planem, o powierzchni około 32,2ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 2) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcje dopuszczalne na całym terenie;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem wejść do budynków, ganków, wiatrołapów, balkonów, loggii, okapów, wykuszy, ryzalitów, gzymsów;
- 4) **usługi komercyjne** - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową oraz rzemiosło nieuciążliwe nastawione na osiągnięcie zysku;
- 5) **działalność/obiekt nieuciążliwa** należy przez to rozumieć taką, która w miejscu lokalizacji (a nie tylko poza granicami nieruchomości) nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych
- 6) **drobna działalność gospodarcza** należy przez to rozumieć przedsiębiorstwa produkcyjne (produkcyjna, naprawcza lub komercyjno-usługowa, w tym w sferze gospodarki rolnej) nieprzekraczające 1ha powierzchni zainwestowania
- 7) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie;
- 8) **uciążliwość dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny

- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć graficzne oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność umieszczone na budynku lub na terenie, na którym działalność jest wykonywana, o powierzchni nie większej niż 0,7 m²;
- 10) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną w zewnętrznym obrysie budynku na poziomie zerowym budynku w stosunku do powierzchni działki, lub terenu inwestycji;
- 11) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę, grupę działek, lub całość terenu podlegającą zagospodarowaniu w trakcie jednego procesu inwestycyjnego, na której zlokalizowana jest zabudowa, zieleń towarzysząca, dojścia dojazdu, miejsca postojowe i inne rodzaje zagospodarowania służące podjętemu procesowi inwestycyjnemu;
- 12) **droga wewnętrzna** – należy przez to rozumieć drogę nie będącą drogą publiczną w rozumieniu przepisów odrębnych, służącą do obsługi komunikacyjnej terenów.

§3

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, ustala się możliwość lokalizowania szyldów;
- 5) na terenie planu zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej niż 6m²;
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony dróg publicznych,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 3 m.
- 7) w przypadku wysokości budowli powyżej 50m należy stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi, o ile mają one zastosowanie.

§5

W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-MN, 2-MN i 3-MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami związanymi z ochroną środowiska;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-RM, 2-RM przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami związanymi z ochroną środowiska;
- 3) dla pozostałych terenów nie ustala się ograniczeń w dopuszczalnym poziomie hałasu, wynikających z przepisów związanych z ochroną środowiska;
- 4) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz wód z oczyszczalni przydomowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;

6) obowiązek zachowania ciągłości urządzeń drenarskich, dopuszcza się w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach zdrenowanych lub zmeliorowanych dokonać przebudowy urządzeń drenarskich w celu zachowania ich dalszego funkcjonowania;

§6

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

- 1) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku ustala się obowiązek podjęcia archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) na części terenu objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa obserwacji archeologicznej, gdzie wszelkie prace ziemne o charakterze budowlanym powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy stosować przepisy odrębne w zakresie uzgadniania inwestycji z właściwym organem ochrony zabytków.

§7

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;
- 3) zakazuje się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, na terenach objętych planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§8

1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w tym także dróg wewnętrznych, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, lub techniczne uzasadniają ich prowadzenie na innych terenach.

3. Zakazuje się lokalizowania nasadzeń drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem.

5. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z istniejącej lub projektowanej ogólnodostępnej sieci wodociągowej.

6. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków do głównej oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 3) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, lub ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie, odprowadzanie do gruntu, wód powierzchniowych i rowów oraz zagospodarowanie niezanieczyszczonych, lub podczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz wód z oczyszczalni przydomowych na terenie inwestycji, w przypadku braku możliwości ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, lub ogólnospławnej, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wykonanie przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi lub jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe.

7. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrznych i/lub kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych, po ich rozbudowie – według warunków ustalonych przez właściciela urządzeń;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty budowlane, lub wolno stojące, dopuszcza się poza liniami zabudowy;
- 4) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych dla sieci o napięciu niższym niż 15 kV;

8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę obiektów i sieci telekomunikacyjnej.

9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z zbiorników na gaz.

10. W zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** plan ustala:

- 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych przy minimalnej sprawności kotła na poziomie 80%. i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń wykorzystujących jako paliwa: gaz, lekkie oleje opałowe, oraz paliwa stałe, lub inne rodzaje ogrzewania bezemisyjnego lub nisko emisyjnego o wysokiej sprawności;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania pochodzącego z odnawialnych źródeł energii.

11. Dopuszcza się wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

12. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się dla nowych inwestycji obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, lokal użytkowy,
- 2) 1 miejsce postojowe proporcjonalnie na 50 m² pow. użytkowej usług nieuciążliwych i komercyjnych, działalności obiektów nieuciążliwych, drobnej działalności gospodarczej, ,
- 3) 10 miejsc postojowych proporcjonalnie na 1000 m² pow. użytkowej składów, magazynów,
- 4) 5 miejsc postojowych na proporcjonalnie 100 m² pow. użytkowej usług handlu,
- 5) co najmniej 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
- 6) 25 miejsc postojowych proporcjonalnie na 100 stanowisk pracy w, obiektów produkcyjnych – nie zdefiniowanego jako drobna działalność gospodarcza,
- 7) 10 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej składów, magazynów.

13. Obsługę komunikacyjną terenów dopuszcza się z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§9

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania**, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

§10

1. Ustala się zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-MN, 2-MN, 3-MN**:
 - a) wielkość działki nie mniejsza niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m;
- 2) dla pozostałych terenów:
 - a) wielkość działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m.

2. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

§11

Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego, w zakresie łączności publicznej.

§12

Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10 %.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-MN, 2-MN, 3-MN** plan ustala przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako budynki wolnostojące, lub wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się garaże wolno stojące i zabudowę gospodarczą, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dopuszcza się wyższą wysokość zabudowy niż określona pkt. 1, jedynie w budynkach istniejących, gdzie zachowana może być maksymalnie istniejąca wysokość zabudowy;
- 3) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01-0,8 w stosunku do powierzchni działki;
- 5) powierzchnia zabudowana nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 7) dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicach działki.

§14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-RM, 2-RM**, plan ustala przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. W ramach zabudowy j, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagrody składającej się z części mieszkalnej i gospodarczej, samej części mieszkalnej lub samej części gospodarczej.

3. Na terenie określonym w ust. 1 zakazuje się na terenie lokalizowania ferm zwierząt futerkowych.

4. Dla terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się działalność/obiekty nieuciążliwe, drobną działalność gospodarczą.

5. Dopuszcza się garaże wolno stojące jako uzupełnienie części mieszkalnej.

6. Dla terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dopuszcza się wyższą wysokość zabudowy niż określona pkt. 1, jedynie w budynkach istniejących, gdzie zachowana może być maksymalnie istniejąca wysokość zabudowy;
- 3) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01-0,6 w stosunku do powierzchni terenu inwestycji;
- 5) powierzchnia zabudowana nie większa niż 30 % powierzchni terenu inwestycji;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 7) dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicach działki.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, plan ustala przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi komercyjne, działalność/obiekty nieuciążliwe, drobne obiekty produkcyjne, z zakazem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych.

2. Dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z obiektem przemysłowo – usługowym wyłącznie jako mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkania służbowe.

3. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 25m;
- 2) dopuszcza się wyższą wysokość zabudowy dla wież, masztów, kominów.
- 3) w przypadku, gdy istniejąca zabudowa posiada wysokość wyższą niż określona w pkt. 1 dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 5;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05-2 w stosunku do powierzchni terenu inwestycji;
- 6) powierzchnia zabudowana nie większa niż 80% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki;
- 8) dachy płaskie, lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;
- 9) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicach działki.

§16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, plan ustala przeznaczenie tereny rolnicze.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się wznoszenia zabudowy kubaturowej.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, plan ustala przeznaczenie: wody powierzchniowe.

2. Dopuszcza się wykorzystanie stawu na cele hodowlane.

§18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, plan ustala przeznaczenie: tereny leśne, zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej, z dopuszczeniem elementów małej architektury.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Raszków.

§20

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

**Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta Raszków**