

**UCHWAŁA NR XXIII/181/2016**  
**RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice” i uchwałą Nr XVIII/137/2016 z dnia 25 maja 2016 roku Rady Gminy i Miasta Raszków w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice” oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków” przyjętym uchwałą Nr XXIII/196/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 marca 2013 roku, Rada Gminy i Miasta Raszków uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice”- plan obejmuje obszar określony w tytule uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale Nr XVIII/137/2016 z dnia 25 maja 2016 roku Rady Gminy i Miasta Raszków w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) *Obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, w granicach określonych w § 1;
- 3) *Planie* - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) *Rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 6) *Przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) *Przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominującym na danym terenie;

- 8) *Przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 9) *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej z wyjątkiem wejść do budynków, ganków, wiatrołapów, balkonów, loggi, okapów, wykuszy, ryzalitów, gzymsów;
- 10) *Usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) *Istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego* (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu;
- 12) *Powierzchni całkowitej zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków;
- 13) *Urządzeniach terenowych* – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia sportowe i rekreacyjne dla młodzieży i dorosłych oraz wyposażenie placów zabaw dla dzieci.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNo**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy usług oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolem **Uo**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny zbiorników wodnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**;
- 8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **Zp**;
- 9) tereny dróg publicznych głównych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 10) tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 13) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **Cp**;
- 14) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 16) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 17) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 18) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 19) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 20) granice i sposoby 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;
- 21) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 22) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 23) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 24) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 25) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-13 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4. 1.** Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego;
- 2) na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się odległości usytuowania nowych obiektów budowlanych od drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, wielkoformatowych o charakterze tablicy (billboard), z wyłączeniem terenów, na których dopuszcza się zabudowę usługową (max. powierzchnia tablicy do 20m<sup>2</sup>). Dopuszcza się stosowanie reklam (max. powierzchnia do 4m<sup>2</sup>) na terenach jednostek MN, MNo i RM dotyczących prowadzonych działalności w obrębie tych jednostek.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 5. 1.** Na terenie objętym opracowaniem planu przyjmuje się poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone na planie symbolami MN i MNo klasyfikują się pod względem akustycznym jako tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny oznaczone symbolem RM jako tereny zabudowy zagrodowej, tereny oznaczone symbolem Uo jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny oznaczone symbolem US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) Obszar Chronionego Krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy",
- b) Obszar Natura 2000 "Dąbrowy Krotoszyńskie" PLB300007,
- c) Obszar Natura 2000 "Wspólnoty Dąbrowy Krotoszyńskie" PLH300002,

3. Na obszarze określonym na rysunku planu jako "tereny form ochrony przyrody" obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla poszczególnych obszarów wskazanych w pkt. 2.

4. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względu na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza;
- 3) hodowli zwierząt futerkowych.

5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:
- 1) podłączenie obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, gdy występują odpowiednie warunki techniczne;
  - 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - 3) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) utrzymanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień;
  - 5) w związku z istnieniem koncesji na poszukiwanie węglowodorów Ostrów Wielkopolski 48/96/p dopuszcza się, na terenie objętym planem, prowadzenie badań geofizycznych i wierceń oraz budowy gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych;
  - 6) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, z zastosowaniem zbiórki selektywnej i utrzymaniem urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa i wymogami sanitarnymi;
  - 7) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwiania w specjalistycznych instalacjach firmom posiadającym stosowne pozwolenia;
  - 8) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości:
    - a) 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - 9) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 10) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonany odkryciu.

#### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

#### **Rozdział 6.**

#### **Granice i sposoby 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**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość scaleń i wtórnych podziałów terenu, wymagając - w przypadku ich przeprowadzenia - wydzielenia dróg wewnętrznych o parametrach umożliwiających właściwą obsługę terenu.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II - ustalenia szczegółowe.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 10. Nie ustala się.

#### **Rozdział 9.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**

§ 11. 1. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1-13, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

2. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

#### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 12. Ustala się obsługę obszaru objętego planem w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się, jeżeli uzasadnia to stan techniczny, przebudowę wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącym uzbrojeniem. W przypadku kolizji należy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować istniejące uzbrojenie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) projektowane zainwestowanie winno być obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci według technicznych warunków zasilania wydawanych przez zarządców infrastruktury technicznej;
- 5) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, w miarę możliwości jako podziemne;
- 6) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenie na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 8) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc punktów zlewnych;
- 9) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącze na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej bądź do odbiornika naturalnego po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się rozproszanie wód opadowych i roztopowych po terenie działki budowlanej pod warunkiem, iż wody te nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich;
- 11) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową;
- 12) szczegółową lokalizację urządzeń drenarskich oraz sposobu ich przebudowy czy naprawy w przypadku uszkodzenia należy dokonać po uzgodnieniu, w celu utrzymania funkcjonalności systemu drenarskiego z ich użytkownikiem, tj. np. Gminną Spółką Wodną w Raszkowie;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 14) dopuszcza się skablowanie linii niskiego i średniego napięcia;
- 15) nakazuje się wydzielenie pasa terenu ochronnego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

- 16) w pasie terenu ochronnego zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej, z wyłączeniem sytuacji kiedy linia zostanie skablowana;
- 17) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 18) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 19) w przypadku realizacji obiektów o wysokości 50 m npt i większej należy zawiadomić Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych itp.;
- 21) zagospodarowanie odpadów - w sposób ściśle zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsc odzysku i unieszkodliwiania).

### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 13.** . Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** - **10 %**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MNo** - **10 %**;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **RM** - **10 %**;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **U** - **30 %**;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **Uo** - **0,1 %**;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **US** - **0,1 %**;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem **Ws** - **0,1 %**;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem **Zp** - **0,1 %**;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem **KDG** - **0,1 %**;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** - **0,1 %**;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** - **0,1 %**;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** - **0,1 %**;
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem **Cp** - **0,1 %**.

### **DZIAŁ II.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Ustala się tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wprowadzanie funkcji usług nieuciążliwych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG, 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD i KDW);
- 2) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 3) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, do 4 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 22° do 45°;
- 5) dopuszcza się realizację budynków usługowych jako wolnostojące, do 4 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) na terenie dopuszcza się przebudowę, budowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 9) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad:
  - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
  - c) powierzchnia:
    - min. 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - min. 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - min. 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
  - d) szerokość frontu:
    - min. 22 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - min. 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - min. 9 m dla zabudowy szeregowej;
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 10) dla nowo wydzielanych działek obowiązują powierzchnie określone w ust. 3 pkt 9 ppkt c);
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,4;
- 12) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki;
- 13) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 14) należy zachować istniejącą zielen publiczną.

**§ 15. 1.** Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNo, 2MNo, 3MNo, 4MNo, 5MNo, 6MNo i 7MNo.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i budowy budynków. Utrzymuje się zasady prowadzenia istniejących działalności gospodarczych i dopuszcza zakładanie nowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD);
- 2) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 12 m;

- 3) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 6) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 7) wysokości budynku gospodarczego, inwentarskiego i garażowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 500 m<sup>2</sup>;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,4;
- 10) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki;
- 11) na terenie dopuszcza się przebudowę, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, ciepłej);
- 12) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
- 13) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej; dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie oraz wybór rodzaju oczyszczalni;
- 14) składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;
- 15) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki;
- 16) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej.

§ 16. 1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM i 3RM**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i budowy (w tym mieszkalnych) budynków. Utrzymuje się zasady prowadzenia istniejących działalności gospodarczych i dopuszcza zakładanie nowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 500 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,3;
- 4) pozostawienie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) wysokość zabudowy zagrodowej licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 12 m; wysokości budynku gospodarczego, inwentarskiego i garażowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (do 6 m);
- 6) dopuszczalne rodzaje dachów - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 7) na terenie dopuszcza się przebudowę, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, ciepłej);
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
- 9) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 60 jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej; dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie oraz wybór rodzaju oczyszczalni;
- 11) składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;



- 12) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki;
- 13) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej.

**§ 17. 1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U i 5U.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę usługową;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 3U dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG, 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD);
- 2) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 12 m;
- 3) budynki gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków usługowych;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 6) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 7) na terenie dopuszcza się przebudowę, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
- 9) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad :
  - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
  - b) powierzchnia min. 1000m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu min. 26m,
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 10) dla nowo wydzielanych działek obowiązują powierzchnie określone w ust. 3 pkt 9 ppkt b);
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,2 do 0,8;
- 12) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki;

**§ 18. 1.** Ustala się istniejące tereny zabudowy usług oświaty z zapleczem sportowo - rekreacyjnym – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Uo i 2Uo.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę usług oświaty oraz obiekty sportowo - rekreacyjne;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (8,0 od linii rozgraniczającej drogi KDL);
- 2) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 18 m;
- 3) budynki gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków usługowych;

- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 6) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 7) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
- 9) nie dopuszcza się scalenia i podziału nieruchomości;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,8;
- 11) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki;
- 12) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 13) należy zachować istniejącą zielen publiczną.

**§ 19.** 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1US**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – tereny sportowo - rekreacyjne oraz usługi gastronomii;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizacje obiektów usługowych oraz tymczasowych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu w zależności od potrzeb, obiekty sportowo - rekreacyjne oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów sezonowych (namiotów, stoisk) o powierzchni max. 100 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość zabudowy obiektów licząc od poziomu terenu do ich najwyższej położonej krawędzi – do 6 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 4) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki;
- 5) wprowadza się obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu do terenu;
- 6) na terenie dopuszcza się przebudowę, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 7) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) nie dopuszcza się scalenia i podziału nieruchomości;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń terenowych;
- 10) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

**§ 20.** 1. Ustala się tereny zbiorników wodnych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Ws** i **2Ws**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zbiorników wodnych z urządzeniami wodnymi i udostępnieniem zbiorników wodnych dla wędkarzy;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu do terenu;
- 2) nie dopuszcza się scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 21.** 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Zp** i **2Zp**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny

zieleni urządzonej;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu do terenu;
- 2) należy zachować istniejącą zielen publiczną.
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń terenowych.

**§ 22.** 1. Ustala się teren drogi publicznej głównej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga główna, jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 2) nie przewiduje się zmiany szerokości pasa drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

**§ 23.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL i 3KDL**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 2) nie przewiduje się zmiany szerokości pasa drogowego w przypadku jednostki 1KDL;
- 3) dla nowoprojektowanej jednostki 2KDL przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, szerokość jezdni - 6 m;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym (2KDL) lub (w przypadku 1KDL) po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 6) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

**§ 24.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9 KDD, 10KDD i 11KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 2) nie przewiduje się zmiany szerokości pasa drogowego w przypadku jednostki 9KDD i 10KDD;
- 3) dla nowoprojektowanych jednostek 1-8KDD oraz 11-17KDD szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, szerokość jezdni - 5,5 m;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym lub w przypadku dróg istniejących po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi;

6) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;

7) możliwość lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

**§ 25.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych – oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2 KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

1) droga wewnętrzna, jednojezdniowa, dwupasowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, szerokość jezdni - 5 m;

3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym;

4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;

5) możliwość lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

**§ 26.** 1. Ustala się tereny ciągów pieszych – oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Cp**, **2Cp** i **3Cp**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m,

2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie ciągu pieszego;

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

4) nakazuje się wprowadzanie zieleni urządzonej;

5) postuluje się o utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i wprowadzanie nowych nasadzeń.

### **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

**§ 27.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Raszków.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXIII/181/2016**  
**RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice**

Rada Gminy i Miasta Raszków dnia 27 czerwca 2013 r. podjęła Uchwałę Nr XXVI/215/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice oraz uchwałę Nr XVIII/137/2016 z dnia 25 maja 2016 roku Rady Gminy i Miasta Raszków w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice, zwanego dalej miejscowym planem.

Uchwałą Nr II/10/2014 z dnia 18 grudnia 2014 roku została przyjęta "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków", która zakłada aktualizację miejscowych planów w gminie i dostosowanie zapisów w nich zawartych do obowiązujących przepisów. Ponadto celem opracowania miejscowego planu jest realizacja przeznaczenia terenów niezagospodarowanych pod zabudowę i przeznaczenie terenów rolniczych na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków przyjętego uchwałą Nr XXIII/196/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 marca 2013 roku.

Miejscowy plan, po zmianie granic objętych opracowaniem przyjętych uchwałą Nr XVIII/137/2016 z dnia 25 maja 2016 roku Rady Gminy i Miasta Raszków w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice, obejmuje teren o powierzchni 45,9 ha.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku poz. 778 ze zmianami) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:

- ✓ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- ✓ tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNo**;
- ✓ tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- ✓ tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- ✓ tereny zabudowy usług oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolem **Uo**;
- ✓ tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- ✓ tereny zbiorników wodnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**;
- ✓ tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **Zp**;
- ✓ tereny dróg publicznych głównych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
- ✓ tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- ✓ tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- ✓ tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- ✓ tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **Cp**;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 określające m.in. konieczność zachowania istniejącej zabudowy kubaturowej, lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej oraz lokalizacji reklam.
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory, a także terenów przyrodniczych objętych prawną formą ochrony.
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §7 wyznaczających strefy ochrony konserwatorskiej oraz mówiących o zasadach i działaniach dopuszczalnych dla istniejących zabytków na terenie miasta.
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych zawartych w §9.
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §10 określających parametry działek - ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego.
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawartych w §11.
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawartych w §13 stanowiących o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji.

W projekcie planu zawarto zapisy określone przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek. Pozostałe

punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Raszków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Raszków o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, w tym zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, konieczność uwzględnienia zakazy i ograniczeń ustanowionych przepisami odrębnymi dla obszarów chronionych, stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, hodowli zwierząt futerkowych, określenie w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNo, Uo, Us, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

W trakcie trwania procedury planistycznej na podstawie art. 7 ust. 1, ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909), Burmistrz Gminy i Miasta Raszków wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Efektem wystąpienia jest **decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 3 lutego 2016 roku (znak: GZ.tr.057-602-108-1/15)** zawierająca zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,3827 ha gruntów rolnych klas III, na terenie gminy Raszków w obrębie wsi Przybysławice.

W związku z brakiem zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 8,9423 ha gruntów rolnych klas III, na terenie gminy Raszków w obrębie wsi Przybysławice Rada Gminy i Miasta Raszków podjęła uchwałę Nr XVIII/137/2016 z dnia 25 maja 2016 roku Rady Gminy i Miasta Raszków w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzybów i Przybysławice, pomniejszając obszar objęty opracowaniem miejscowego planu o tereny, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i pozostawiając ich dotychczasowe, rolnicze, użytkowanie.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez ustalenie obowiązku niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonanym odkryciu.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez m. in. zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- prawo własności - ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, w przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczania nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o



wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko zgodna z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 roku poz. 353 ze zmianami), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i wprowadza parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym sąsiedztwie.

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby zmiany miejscowego planu została sporządzona Prognoza Skutków Finansowych, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza skutków finansowych uchwalenia planu powinna w szczególności zawierać:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

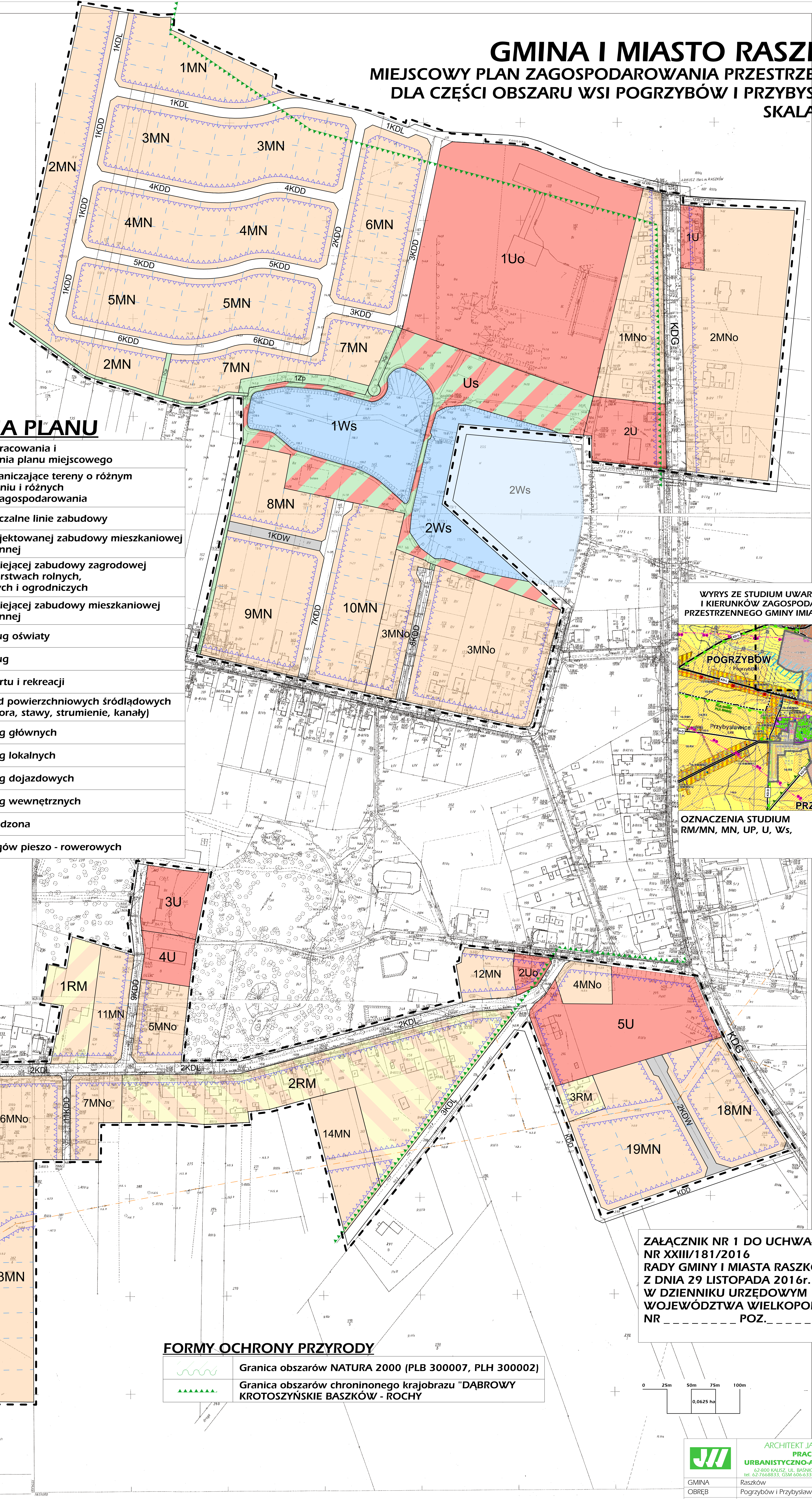
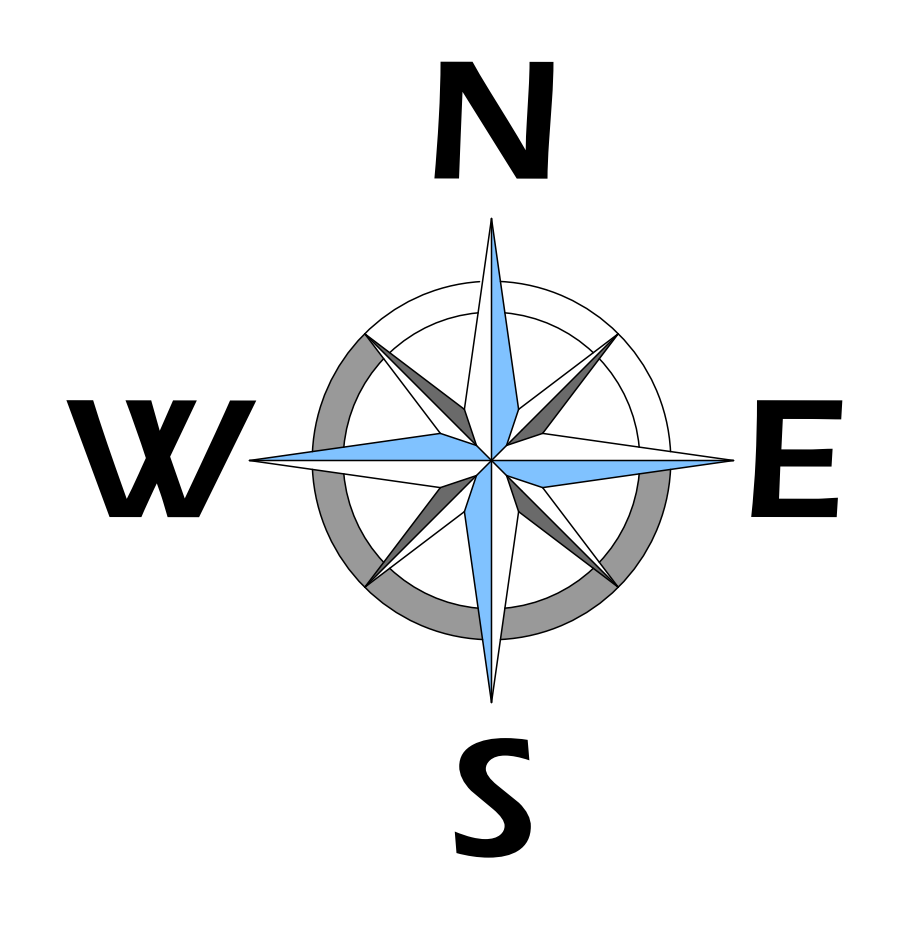
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie koncentracji istniejącej zabudowy usługowej (m.in. szkoła i usługi handlu) oraz dogodnej komunikacji kołowej z głównym ośrodkiem w Gminie, czyli miastem Raszków;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz poprzez wprowadzenie nowych ciągów pieszych (głównie na terenach przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji);
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju Gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków uznać należy za zasadne.

# GMINA I MIASTO RASZKÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI POGRZYBÓW I PRZYBYSŁAWICE

SKALA 1:1000



### OZNACZENIA PLANU

---	Granica opracowania i zatwierdzenia planu miejscowego
---	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
~~~~~	Nieprzekraczalne linie zabudowy
MN	Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
MNo	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Uo	Tereny usług oświaty
U	Tereny usług
Us	Tereny sportu i rekreacji
Ws	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych ( rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)
KDG	Tereny dróg głównych
KDL	Tereny dróg lokalnych
KDD	Tereny dróg dojazdowych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych
Zp	Zieleń urządzona
Cp	Tereny ciągów pieszo - rowerowych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW

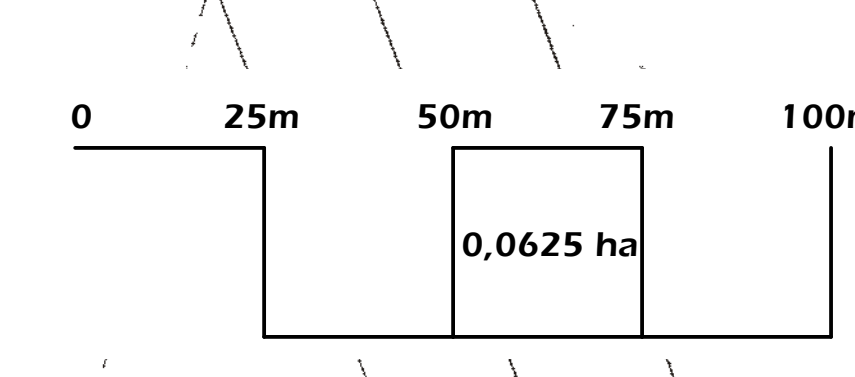
POGRZYBÓW  
Przybysławice  
PRZYBYSŁAWICE

OZNACZENIA STUDIUM RM/MN, MN, UP, U, Ws,

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/181/2016 RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW Z DNIA 29 LISTOPADA 2016r. OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NR \_\_\_\_\_ POZ.

### FORMY OCHRONY PRZYRODY

~~~~~	Granica obszarów NATURA 2000 (PLB 300007, PLH 300002)
▲▲▲▲	Granica obszarów chronionego krajobrazu "DĄBROWY KROTOSZYŃSKIE BASZKÓW - ROCHY"



**JW** ARCHITEKT JANUSZ WYPYCH  
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
62-800 KALISZ, UL. BASZKOWA 13, www.pw-wypych.pl  
tel. 62 745 83 33, GSM 606 633 264, e-mail: janusz.wypych@wp.pl

GMINA: Raszków  
OBREB: Pogrzebów i Przybysławice  
STADIUM: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
ZESPÓŁ AUTORSKI: arch. Janusz Wypych  
upr. do proj. w plan przestrz. nr 187/87

mgr inż. arch. Michał Wypych

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/181/2016

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 29 listopada 2016 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami) rozstrzyga się co następuje:

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice nie złożono uwag.

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice po jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy i Miasta Raszków nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/181/2016

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 29 listopada 2016 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) rozstrzyga się co następuje:

1. Plan generuje koszty związane z realizacją dróg publicznych - projektowane w planie drogi oznaczone symbolami: KDL i KDD będą drogami gminnymi, ich budowa będzie realizowana przez Gminę i Miasto Raszków.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: elektroenergetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej prowadzić będzie przedsiębiorstwo powołane przez Gminę i Miasto Raszków. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez Gminę i Miasto Raszków.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

5. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki budżetu miasta i gminy,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego "PPP", a także właścicieli nieruchomości.