

UCHWAŁA NR XLIV/297/2022
RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW

z dnia 23 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą nr XXIX/234/2017 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków **dla obszaru wsi Bugaj i Koryta**, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje część gminy Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta. Obszar planu zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4,
- 5) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 5.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1 i nr 2 sporządzone w skali 1:2000;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno wynosić minimum 60% danego terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i powinno wynosić maksimum 40% danego terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/ lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 9) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwym rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granica strefy sanitarnej cmentarza;
- 9) granica obszaru chronionego krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy" – cały obszar planu;
- 10) granica obszaru ochrony Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” (PLB 300007) oraz specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” (PLH 300002) – cały obszar planu;
- 11) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochronnymi;
- 12) linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym;
- 13) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 14) litera przyporządkowana do danego terenu;
- 15) numery terenów;

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

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oznaczone na rysunku planu symbolami RU;
- 9) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 10) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami UP;

- 11) teren zabudowy usług sakralnych oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 13) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami US;
- 14) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 15) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 16) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 17) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami E.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do istniejącej zabudowy,
 - c) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połąci dachu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

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

- 1) dla terenów położonych w granicach:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach,
 - b) obszarów Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB 300007) oraz obszar ochrony Siedlisk Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH 300002) Natura 2000 obowiązują wszelkie regulacje określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,
 - c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- d) ustaleń dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać, w rozumieniu przepisów odrębnych, na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) ustala się nakaz:
- a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
 - b) zapewnienia standardów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolem MN), zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (tereny oznaczone UP), zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone RM), dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (tereny oznaczone US, ZP), terenów mieszkaniowo – usługowej (tereny oznaczone MN/U),
 - c) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym zapewnienia pasów terenu o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolny od zainwestowania,
 - g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- 6) ustala się zakaz:
- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
 - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych;
- 7) w zakresie dotyczącym wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
 - b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - c) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich,
 - d) nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) 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;
- 9) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 10) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 11) równocześnie w odniesieniu do zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały.

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

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) w m. Bugaj: –dwa domy pracowników folwarku, obecnie budynki mieszkalne zlokalizowane na dz. nr 213,

b) w m. Koryta:

- budynek mieszkalny z częścią gospodarczą zlokalizowany na działce nr 107/2
- budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 107/1,
- budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 153,
- kościół parafialny zlokalizowany na działce nr 154,
- plebania oraz magazyn i obora zlokalizowane na działce nr 229,
- magazyn i chlewnia zlokalizowany na działce nr 176,
- budynek mieszkalny z budynkiem gospodarczym zlokalizowany na działce nr 184,
- leśniczówka, obecnie budynek mieszkalny, obora obecnie budynek ogólnoinwentarski, piwnica - lodownia, stodoła zlokalizowane na działce nr 245/1,
- szkoła obecnie budynek mieszkalny oraz magazyn zlokalizowane na działce nr 158/4,
- lodownia – piwnica zlokalizowana na działce nr 158/5,
- cmentarz parafialny zlokalizowany na działce nr 118;

2) wszelkie roboty budowlane związane ze zmianą gabarytów i wyglądu zewnętrznego obiektów wymienionych w pkt 2) lit. a, lit. b wymagają uzgadniania z właściwym organem;

3) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” ustala się: wszelkie prace ziemne o charakterze budowlanym powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nie występują dobra kultury współczesnej.

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

1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających oraz tereny usług publicznych i oświaty;

2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy gminnego systemu informacji wizualnej.

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

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojeżdż, dojazdów, służebności gruntowych miejsc postojowych oraz ciągów pieszych),
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** od linii rozgraniczających:
 - a) drogi publiczne powiatowe – 8,0 m,
 - b) drogi publiczne gminne – 6,0 m,
 - c) drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne – 4,0 m,
 - d) dla obiektów na terenach oznaczonych symbolem E – w linii rozgraniczającej drogę;
- 3) określone w pkt 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się minimalny i maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 6) ustala się minimalny **wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 7) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy usług oświaty minimum 5 miejsc postojowych oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,
 - e) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
 - jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w budynkach lub obiektach;
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

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

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem części terenów w obszarach: chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”, obszarów Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB 300007) oraz obszar ochrony Siedlisk Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH 300002) Natura 2000;
- 2) obszar planu obejmuje koncesja nr 48/96/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” ważna do dnia 23.09.2046 r. oraz koncesja nr 16/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Jarocin – Grabina” ważna do dnia 25.07.2047 r. Aktualnie nie są planowane realizacje nowych inwestycji na przedmiotowym terenie. Użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN/U, RM, RU, U, UP, UK, US – 18 m.
 - b) dla terenów MN:
 - w zabudowie wolnostojącej – 18,0 m,
 - w zabudowie bliźniaczej – 14,0 m,
 - c) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN, MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, RU – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U, UP, UK, US - 800 m²,
 - d) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 3) ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek pod kątem prostym z tolerancją do 10% w stosunku do frontów działek;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku powiększenia sąsiedniej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wydziela się pasy terenu:
 - a) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV – 28,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,

- b) pas ochronny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych,
 - c) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rekreacyjną, turystyczną, budynków mieszkalnych oraz użyteczności publicznej. Ponadto to w pasie technologicznym linii 400 kV nie wolno tworzyć hałd, nasypów powyżej 3,0m w odległości po 16,0 m od osi linii w obu kierunkach,
 - d) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. a i b ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej,
 - e) dopuszcza się odbudowę, przebudowę, remonty istniejących linii,
- 2) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §11 obowiązują następujące ustalenia:
- a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,5 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu z materiałów pyłących,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - lokalizację małej architektury,
 - budowę i utwardzenie dojazdu wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia dojazdu,
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacyjnej,
 - sieci energetycznej,
 - sieci gazowej, w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), dopuszcza się realizację napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, stacji transformatorowych oraz elektroenergetycznych złącz kablowych Sn i nn,
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg/ulic publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się:
 - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych,

- f) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
 - c) do czasu wyposażenia terenów w system kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem ich wywozu do oczyszczalni ścieków przez upoważnione podmioty lub przydomowych oczyszczalni ścieków wykonanych i eksploatowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
 - e) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
 - f) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
 - h) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie,
 - i) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
 - k) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi,
 - l) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do potrzeb.

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

§ 17. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, RM, RU, U, UP, UK, US - 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, WS, E, ZL, ZP, ZC, KDZ, KDL, KDD, KDW - 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

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

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

§ 19. Bugaj (B)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_MN1 do B_MN11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze,
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - funkcję działalności gospodarczej jako wbudowaną,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,3,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci:
 - a) 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_MN/U1 do B_MN/U3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków:
 - mieszkalnych jako wolnostojące lub zabudowie bliźniaczej,
 - usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - jako jedno lub wielofunkcyjne,
 - zabudowa usługowa do 2000 m² jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno- usługowych i usługowych, dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci: 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **B_RM1 do B_RM8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych związanych działalnością rolniczą oraz usługi agroturystyczne z zastrzeżeniem pkt 3) lit. a), dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowie bliźniaczej,

- budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
- lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
- agroturystykę do 200 m² jako funkcje wbudowane lub wolnostojące,
- nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcje wbudowane lub jako wolnostojące,

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,3,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) do 15 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

b) do 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,

c) do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

5) geometria dachów – dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

a) 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,

b) 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,

c) 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe z możliwością przekrycia 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

6) obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;

2) przeznaczenie uzupełniające: działalność gospodarcza związana z funkcją podstawową, infrastruktura komunikacyjna i techniczna, dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, obiekty gospodarcze i garażowe, mała architektura;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie związanym z funkcją podstawową oraz inwestycji celu publicznego,

- hodowlę i produkcję zwierzęcą,

- składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt,

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,3,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków do 12,0 metrów,
 - b) budowli do 18 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - c) dla silosów do 30,0 m,
 - d) dla masztów i kominów wysokość do 50,0 m ponad poziom terenu,
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B_U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nie dopuszcza się nowych budynków mieszkalnych, dopuszcza się funkcję mieszkalną w istniejących budynkach,
 - d) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące i wbudowane,
 - e) dopuszcza się budynki garażowe jako wolnostojące i wbudowane,
 - f) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków funkcji podstawowej do 10,0 m, liczba kondygnacji - do 2,
 - b) dla pozostałych budynków do 6,0 m; liczba kondygnacji - 1;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) obowiązują ustalenia dotyczące strefy sanitarnej cmentarza zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, małe obiekty wypoczynkowe tj. motele, hostele; obiekty i urządzenia o charakterze turystycznym, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej nie wliczając zieleni parkowej,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy do 16 metrów;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy łukowe;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki, aleje spacerowe, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację wiat i altan o wysokości do 7,0 m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej „B” zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_ZL1 do B_ZL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe – związane z gospodarką leśną; wiaty, urządzenia i obiekty służące wędrownikom turystycznym, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz służących funkcji podstawowej,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się:
 - powierzchnię zabudowy do 100 m²,
 - zachowanie istniejącej komunikacji,
 - dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe związane z obsługą funkcji podstawowej;
- 4) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy do 5,0 m;
- 5) wysokość budowli do 10 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometria dachów: dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_ZC** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren istniejącego cmentarza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty sakralne, obiekty administracyjno – socjalne, zieleń izolacyjna i urządzona, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, budynki i obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
 - 3) maksymalna 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 45°;
 - 6) w trakcie eksploatacji obowiązują ustalenia zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 7) lokalizacja miejsc postojowych od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem B_KDZ2;
 - 8) 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.
10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_WS1 do B_WS10** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, zieleń;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizację mostów, kładek, pomostów itp.;

- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 5) obowiązuje:

a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_R1 do B_R25** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą tylko w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy związanej z produkcją rolniczą lub położonej przy drogach,
- b) lokalizację obiektów związanych z produkcją rolną, o kubaturze do 1000 m³ lub powierzchni zabudowy do 500 m² i oraz maksymalnej wielkości obsady do 210 DJP,
- c) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe o kącie pochylenia połaci do 45⁰,
- d) zachowanie i konserwacja istniejących oraz wytyczanie nowych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- e) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych,
- f) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg polnych,
- g) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2,
- h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 5) wysokość budowli do 15 m, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45⁰;
- 7) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B_E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, mała architektura, dojścia i dojazdy;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- b) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
- c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 0% powierzchni działki budowlanej,

- e) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 100 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 5) wysokość budowli do 20 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
- 6) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 30°;
- 7) obowiązują:
 - a) strefa kontrolowana i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **B_KDZ1 do B_KDZ2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejących dróg publicznych zbiorczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, przystanki autobusowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **B_KDD1 do B_KDD10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

§ 20. Koryta (K)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_MN1 do K_MN10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze,
 - budynki gospodarcze jednokondygnacyjne o powierzchni do 50 m²,
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,

- budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - funkcję działalności gospodarczej jako funkcję wbudowaną o powierzchni do 100 m²,
- c) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,4,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
- a) 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_MN/U1 do K_MN/U2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) realizacja budynków:
 - mieszkalnych jako wolnostojące lub zabudowie bliźniaczej,
 - budynków gospodarczych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - jako jedno lub wielofunkcyjne,
 - zabudowa usługowa do 2000 m² jako wolnostojąca lub jako funkcja wbudowana,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 7) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych i usługowych, dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci: 12° do 45° dla pozostałych budynków;
 - 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_RM1 do K_RM16** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych związanych z działalnością rolniczą oraz usługi agroturystyczne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowie bliźniaczej,
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - agroturystykę do 200 m² i nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcje wbudowane lub wolnostojące,
 - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcje wbudowane,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 15,0 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych do 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) do 7,0 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - c) do 10,0 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
 - 5) geometria dachów – dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - a) 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - b) 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
 - c) 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, dopuszcza się dachy płaskie lub przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
 - 6) obowiązują:

- a) dla budynków zlokalizowanych na terenach K_RM12, K_RM13 obowiązują ustalenia dotyczące jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sakralnych – istniejący kościół;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – inne usługi związane z funkcją podstawową np. sklep z dewocjonaliami, działalność charytatywna itp.; obiekty administracyjno – biurowe do obsługi funkcji podstawowej; ciągi piesze, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsca postojowe, dojazdy i in.;
- 3) dopuszcza się: zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy – 0,1 – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla funkcji podstawowej do 15,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 6,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 7) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (oznaczony szrafem) rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszącym tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_UP1** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne – istniejąca szkoła;
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomii obsługujące funkcje podstawową, budynki gospodarczo – garażowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- c) dopuszcza się: zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- d) zasady zagospodarowania:
 - a) powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń o przeznaczeniu usług handlu i gastronomii nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej wszystkich pomieszczeń,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni biologicznie czynnej,
- d) intensywność zabudowy: 0,1 – 0,8;
- e) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji podstawowej do 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 6,0 m;
- f) geometria dachów: dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15^o do 45^o;
- g) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji budynków (oznaczone szrafem) rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_UP2** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne - istniejąca leśniczówka;
- b) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarczo – garażowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
- c) dopuszcza się - zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- d) zasady zagospodarowania:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) intensywność zabudowy: 0,1 – 0,8;
 - e) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji podstawowej do 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 6,0 m;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15^o do 45^o;
 - g) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji budynków (oznaczone szrafem) rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, małe obiekty wypoczynkowe; obiekty i urządzenia o charakterze turystycznym, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;

- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej bez zieleni parkowej,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy do 16 metrów;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy łukowe;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_E1 do K_E5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, mała architektura, dojścia i dojazdy;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 100 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 5) wysokość budowli do 20 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
- 4) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 30°;
- 5) obowiązują:
 - a) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_R1 do K_R24** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) w granicach terenów R dopuszcza się (w zależności od potrzeb) wznoszenie budynków inwentarsko – gospodarczych (np. stodoła, lub garaż na maszyny rolnicze, obora i inne związane z gospodarstwem rolniczym) przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) wysokość budynków do 10,0 m,
 - b) maksymalna powierzchnia w rzucie poziomym budynków, o których mowa w pkt 3 nie może przekraczać 500 m² oraz maksymalnej wielkości obsady do 210 DJP,

- c) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe o kącie pochylenia połaci do 45°,
- d) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,05,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;

4) obowiązują:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna i inne parametry zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_ZL1 do K_ZL5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe – związane z gospodarką leśną; wiaty, urządzenia i obiekty służące wędrownikom turystycznym, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz służących funkcji podstawowej,
- b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszcza się:
 - powierzchnię zabudowy do 100 m²,
 - zachowanie istniejącej komunikacji,
 - dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe związane z obsługą funkcji podstawowej;

4) wysokość zabudowy do 5,0 m;

5) wysokość budowli do 10 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

6) geometria dachów: dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

7) obowiązują:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_WS1 do K_WS17** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, zieleń;

3) dopuszcza się:

- a) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizację mostków, pomostów itp.;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 5) obowiązuje: przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej drogi publicznej zbiorczych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_KDL1 do K_KDL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K_KDD1 do K_KDD5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

- b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. W części objętej niniejszą uchwałą traci moc uchwała:

- 1) Nr VIII/64/2003 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 sierpnia 2003 roku (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 161, poz. 3019 z dnia 14 października 2003 roku) w zakresie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszków;
- 2) Nr XXII/174/2001 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 20 sierpnia 2001 roku (ogłoszona w Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 132 poz. 2557) dotycząca miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszków w zakresie przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV przez wsie sołeckie: Bugaj, Drogosław, Walentynów, Niemojewiec, Janków Zalesny i Sulisław.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Raszków.

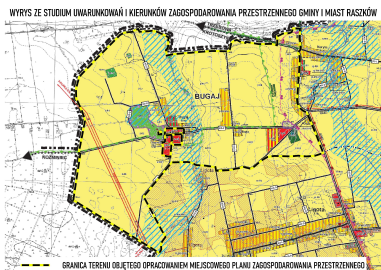
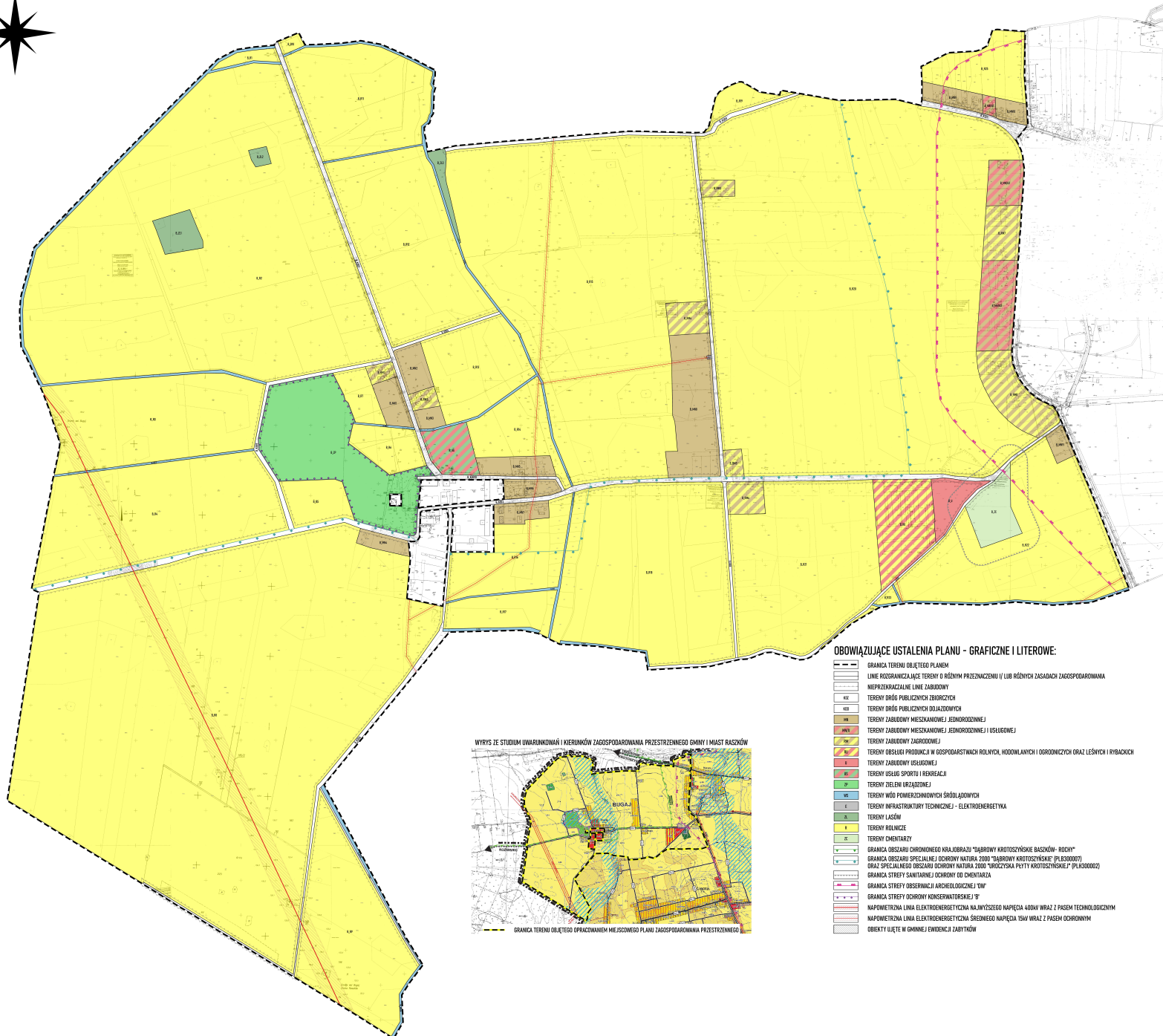
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
i Miasta Raszków

Andrzej Matyba

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW DLA OBSZARU WSI BUGAJ I KORYTA

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000 - ZAŁĄCZNIK NR 1

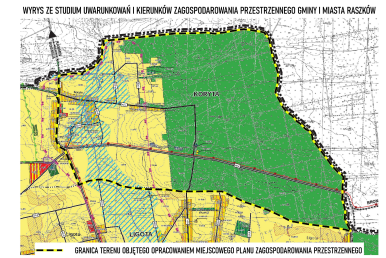


OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU - GRAFICZNE I LITEROWE:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZABUDOWEJ
- TERENY OBSZARU PRODUKCYJNY W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH, HOLOWLANIACH I OGRÓDNICZYCH GRAZ LEŚNYCH I RYBACZYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY WISJUS SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZIELEN URZĄDOWEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓŁĄDOWYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- TERENY LASÓW
- TERENY RELIKWIE
- TERENY CHENTARTARZ
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRĄJOBRAZU "DĄBOWY KRÓTOSZYŃSKIE BASZCZY - RODNY"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY NATURY 2000 "DĄBOWY KRÓTOSZYŃSKIE" (PL130001)
- OBSZAR SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY NATURY 2000 "ROZCZYNA PIŁTY KRÓTOSZYŃSKIE" (PL130002)
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OCHRONY OD CHENTARTARZA
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ '0'
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ '0'
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NA JĄWYSZEGO NAPIĘCIA 400W WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASEM OCHRONNYM
- OBIEKTY UJĘTE W GMINIE I EWIDENCJA ZABYTKÓW

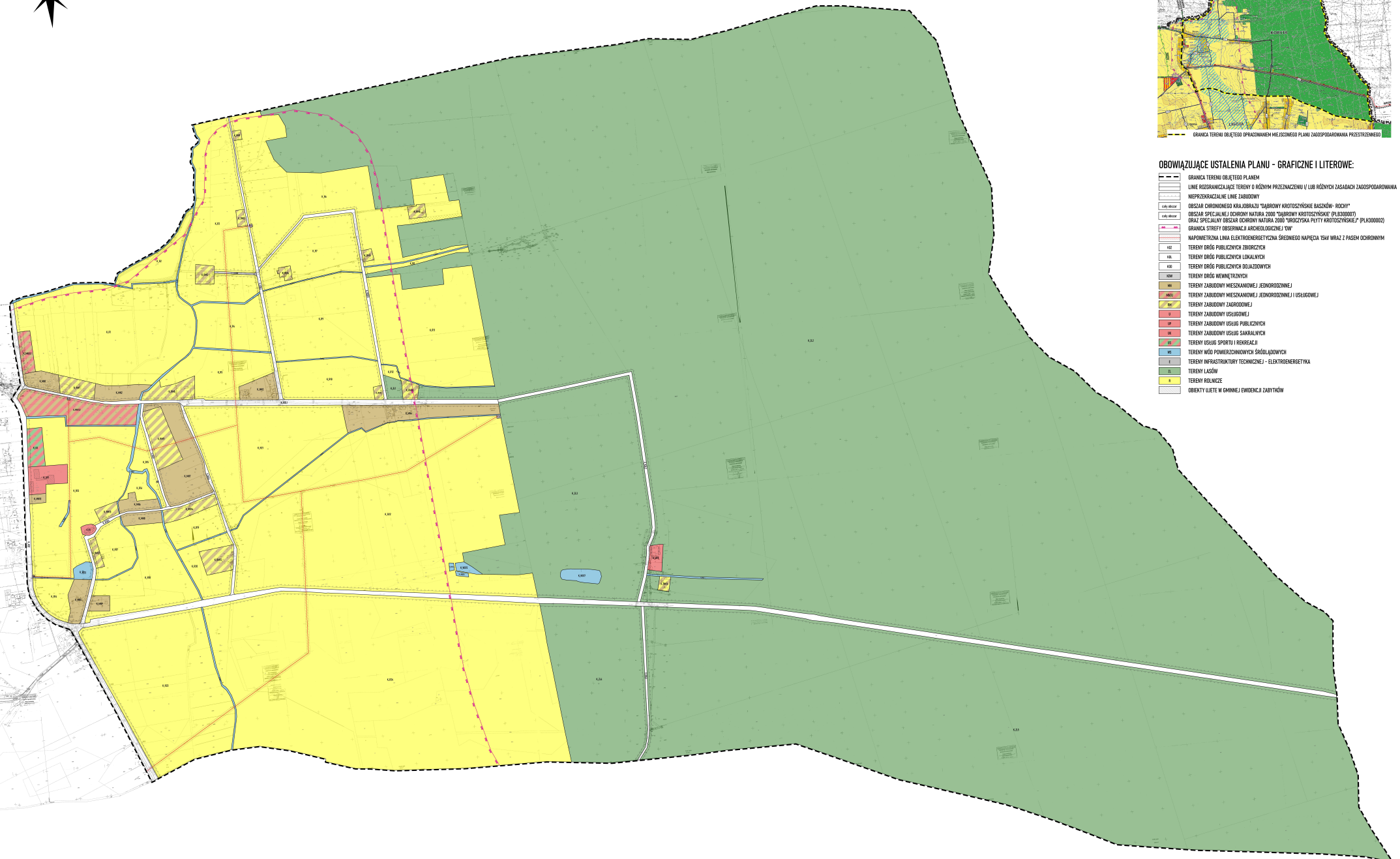
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASzków DLA OBSZARU WSI BUGAJ I KORYTA

RYСУNEK PLANU - SKALA 1:2000 - ZAŁĄCZNIK NR 2



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU - GRAFICZNE I LITEROWE:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I/LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
	OBZAR CHRONIENEGO KRAJOBRAZU "DĄBROWY KRÓTKOSZYBNE BASZCZYŃ-RODNY"
	OBZAR SPECJALNEJ OCHRONY NATURY ZOB. "DĄBROWY KRÓTKOSZYBNE" (PL. ZOBUDOWY)
	OBZAR SPECJALNY OCHRONY NATURY ZOB. "DĄBROWY KRÓTKOSZYBNE" (PL. ZOBUDOWY)
	GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "O"
	NAPOMIETRZNA LINE ELEKTROENERGETYCZNA ŚRÓDNIENIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASEM OCHRONNYM
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WYMIKOWYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUG SANITALNYCH
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY WÓD POWERZCZONOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TERENY LASÓW
	TERENY ROLNICZE
	OBIEKTY UZETE W GMINIE I EWIDENCJI ZABYTKÓW



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/297/2022
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia 23 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia 23 marca 2022 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Raszków rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta uwagi nie wpłynęły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy i Miasta Raszków 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
 - 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.
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/przebudowy 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLIV/297/2022
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia 23 marca 2022 r.
Zalacznik5.xml

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLIV/297/2022

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia 23 marca 2022r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XIX/234/2017 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru wsi Bugaj i Koryta.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewidziane są między innymi pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu wystąpiła w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli działek, znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem, którzy złożyli wnioski do Urzędu Gminy i Miasta Raszków o zmianę przeznaczenia działek na cel nierolniczy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględni.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

wymagania dotyczące ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości względnie 1,5m od granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz w rozdziale 2 i 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 2 i 3 projektu uchwały ustalając wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*

a) wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały zakazując stosowania paliw niespełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 2 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do wód i gruntu;

c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;

d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

a) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały;

b) nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:*

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych;

b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

a) wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono ustalając przeznaczenie terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolem MU/U;
- zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa oraz leśnych i rybackich oznaczone na rysunku planu symbolem RU;
- zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- usług sakralnych oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- dróg publicznych zbiorczych (KDZ), dróg publicznych lokalnych (KDL), dróg publicznych dojazdowych (KDD) i drogi wewnętrznej (KDW)

b) ustalając maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- MN – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- MN/U – 40% powierzchni działki budowlanej,
- RM – 30% powierzchni działki budowlanej,
- RU – 30% powierzchni działki budowlanej,
- U – 80% powierzchni działki budowlanej,
- US – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- ZP – 10% powierzchni działki budowlanej,
- ZL – 10% powierzchni działki budowlanej,
- R – 20% powierzchni działki budowlanej,
- E – 100% powierzchni działki budowlanej,
- UK – 80% powierzchni działki budowlanej,
- UP – 70% powierzchni działki budowlanej,

c) ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki dla zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN/U - 600 m² – 800m²
- na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, RU – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U, UP, UK, US - 800 m²,
- dla pozostałych terenów nie ustala się.

7) *prawo własności:*

projekt planu sporządzany jest na terenach należących w większości do osób fizycznych;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

nie dotyczy

9) *potrzeby interesu publicznego:*

nie dotyczy;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 2 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pojęcie infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, dopuszczając ich lokalizację na wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*

wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag na każdym etapie procedury planistycznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:*

wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Poinformowano o możliwości składania uwag na każdym etapie procedury planistycznej;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:*

wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zmianami) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych terenów, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i uwzględniają w szczególności

wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno- estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który stanowi w większości własność prywatną. W terminie składania wniosków nie wpłynęły wnioski, lecz w projekcie planu miejscowego uwzględniono wcześniejsze wnioski składane do Urzędu sugerujące przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Tutejszy organ dokonał analizy złożonych wniosków pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy i Miasta Raszków przyjętej uchwałą nr XVII/139/2004 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 października 2004 r. ze zmianami. wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

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:*

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:*

lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:*

wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych również tym znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:*

tereny objęte planem znajdują się na obszarze w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:*

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Raszków oraz miejscowych planów zagospodarowania wraz z analizą zmian przestrzennych Gminy i Miasta Raszków przyjęto uchwałą nr XXXVI/239/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 sierpnia 2021 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Raszków oraz dostosowanie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Raszków”.

Plan ze stosownymi korektami wynikającymi z uzyskanych opinii i uzgodnień wyłożono do publicznego wglądu.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Gminy i Miasta Raszków.