

Uchwała Nr VIII/81/2019
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 19 czerwca 2019 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 w obrębie miejscowości Sarbinowo, gmina Poniec.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), a także w związku z uchwałą Nr XXIX/238/2017 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Sarbinowo, gmina Poniec po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 25 czerwca 1999 roku /ze zmianami/, uchwala się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

- §1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Sarbinowo, gmina Poniec, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.
 - 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2.
 - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załączniku nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zmiana ustaleń dla terenów rolniczych, umożliwiając dla części terenów objętych planem sytuowanie w przyszłości budynków produkcji rolniczej.
- §2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **Uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
 - 2) **Planie** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
 - 3) **Rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.
 - 4) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.
 - 5) **Przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
 - 6) **Przeznaczeniu dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu.
 - 7) **Powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.
 - 8) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię pokrytą roślinnością na gruncie rodzimym.
 - 9) **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji.
 - 10) **Urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura

- techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, oraz sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
- 11) **Przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §3.**
1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem „R”.
 - 2) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem „RU”.
 - 3) Lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL”.
 - 4) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS”.
 - 5) Tereny komunikacji publicznej droga powiatowa – klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem „KDz”.
 - 6) Tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem „KDw”.
 2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w celu osiągnięcia celów środowiskowych ustanowionych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry i ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.
2. Sytuowanie budynków i obiektów w obszarze strefy lokalnego korytarza ekologicznego z uwzględnieniem zapewnienia drożności korytarza. Należy utrzymać względnie swobodne funkcjonowanie korytarza ekologicznego m. in. poprzez zadbanie o wyższą jakość występującej zieleni (np. podbudowa zielenią wysoką).
3. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb, wód gruntowych i powietrza /materiałów pyłących i emitujących odór/.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
5. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren objęty zmianą planu jest objęty strefą "W" ochrony archeologicznej w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Sarbinowo st. 9 AZP 67-27/21, Sarbinowo st. 10 AZP 67-27/21 ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się wydzielanie działek dla zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
2. Ustala się wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej np. stację transformatorową, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

§8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej niż 50m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.
2. Zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym.

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego lokalizować na terenach dróg publicznych i dojazdach, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu.
3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji zewnętrznej określa rysunek planu.
- 2) W granicach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż, w przypadku zabudowy w zakresie produkcji rolnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich: 1 stanowisko postojowe na każde 200m² powierzchni zabudowy, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 3) Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) W zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających odpowiadającym rozmiarowi transportu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci miejskiej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykonywanie indywidualnych ujęć wody;
- 2) Na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji;
- 3) Docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci;
- 4) Działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją

- sanitarną. Ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków.
- 5) Ustala się zastosowanie urządzeń hermetyzujących rozładunek/załadunek płynów szkodliwych/problematycznych dla środowiska.
 - 6) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 7) Oddziaływanie związane z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, w której odprowadzane i oczyszczane są wody opadowe i/lub roztopowe.
 - 8) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
 - 9) Zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
6. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:*
- 1) Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż terenu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych SN-14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
 - 2) Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
 - 3) Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
 - 4) Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również z źródeł energii odnawialnej;
 - 6) Sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej – w tym budowę stacji transformatorowej (z możliwością wydzielania geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
 - 8) Dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej.
7. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:*
- 1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno – bytowe i produkcyjne z istniejących sieci gazowych lub poprzez budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

- 2) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych.
 - 3) Ustala się minimalne średnice sieci gazowej: 25 mm.
 - 4) Zachowuje się ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) Ustala się strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 7) Zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
8. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:*
- 1) Ustala się budowę wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
 - 2) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
9. *Zasady **zaopatrzenia w ciepło**:*
- Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych.
10. *Zasady **gospodarki odpadami**:*
- 1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi na obszarze gminy zasadami gospodarki odpadami.
 - 2) Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.
11. *Zasady w zakresie **hałasu**:*
- Nakazuje się stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów, urządzeń i maszyn produkcyjnych celem zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- §10.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem „1ZL” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny leśne.
 2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, tymczasowe obiekty niezwiązane stale z gruntem niezbędne do prowadzenia gospodarstwa leśnego i związane z produkcją leśną;
 3. Nakazuje się zachowanie dotychczasowej formy użytkowania i zagospodarowania terenu.
 4. Zakaz realizacji zabudowy.
 5. Zakazuje się umieszczania reklam.
 6. Dopuszczalna realizacja obiektów służących bezpośrednio gospodarce leśnej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.
 7. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.
 8. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg.

§11. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „2R”, „3R” i „4R” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny użytkowania rolniczego.
2. Przeznaczenie uzupełniające/towarzyszące terenu – urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą komunikacyjną, dojazdy, miejsca parkingowe, obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem:
 - 1) lokalizacji budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej, garaży, budynków gospodarczych oraz wiat garażowych,
 - 2) lokalizacji stacji transformatorowych i rozdzielni elektroenergetycznych, także zabudowanych.
4. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 600 m²,
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,7,
 - 4) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: 20,00m od granic z drogą powiatową, 15,00m od granic z drogą wewnętrzną,
 - 5) wysokość budynków nie większą niż 10 m,
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych budynków nie większy niż 25°.
5. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi powiatowej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem „8KDz” oraz dla jednostki „4R” dodatkowo z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem „9KDW”.

§12. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonych na rysunku planu symbolem „5RU” i „6RU” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
2. Przeznaczenie uzupełniające/towarzyszące terenu – usługi w zakresie rolnictwa, budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą komunikacyjną, dojazdy, miejsca parkingowe, obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 20,00m od granic z drogą powiatową, 15,00m od granic z drogą wewnętrzną.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.
6. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0.
7. Charakterystyka zabudowy związanej z obsługą, produkcją i usługą rolną, hodowlaną i ogrodniczą:
 - 1) Wysokość - maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m,
 - 2) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
 - 3) Dach dowolny.
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) charakterystyka działek:
 - a) powierzchnia: - min. 2500,00 m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi powiatowej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem „8KDz”.

§13. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „7WS” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dopuszcza się:
 - 1) skanalizowanie, przebudowę, zamknięcie cieków naturalnych, kanałów oraz rowów,
 - 2) lokalizację przejść i przejazdów,
 - 3) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej,
 3. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
 4. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- §14.** Dla terenów komunikacji publicznej – droga powiatowa – klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem „**8KDz**” ustala się zasady budowy systemu komunikacji:
1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga powiatowa klasy zbiorczej wraz z infrastrukturą techniczną.
 2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania 15,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.
 4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
 5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §15.** Dla terenów komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem „**9KDw**”, „” ustala się zasady budowy systemu komunikacji:
1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną.
 2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania, ok. 3,00 m i ok. 6,00 m do ok.10,00, zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.
 4. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV **USTALENIA KOŃCOWE**

- §16.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §17.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- §18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.
- §19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.