

**Uchwała Nr XIX/164/2020  
Rady Miejskiej w Poniecu  
z dnia 27 października 2020 r.**

**w sprawie: uchwalenia 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 731) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., 293 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXIX/236/2017 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Sarbinowo, gmina Poniec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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, załącznik Nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Poniec. Sporządzenie planu wynika z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 654). Przedmiotem planu jest umożliwienie zainwestowania na wyznaczonych w studium terenach zabudowy mieszkaniowej.
- §2.** 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
  - 2) **rysunku planu** - rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz do 1,50m wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
  - 4) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym /towarzyszącym** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
  - 7) **terenie** - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
  - 8) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu;
  - 9) **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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN**”;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia usług, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN/U**”;
  - 3) tereny zabudowy zagrodowej z prawem prowadzenia usług, oznaczone na rysunku planu symbolem „**RM/U**”;
  - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**U**”;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MW**”;
  - 6) tereny usług, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem „**US**”;
  - 7) tereny zieleni urządzonej z prawem prowadzenia usług, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZP/U**”;
  - 8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „**WS**”;
  - 9) tereny komunikacji publicznej – droga powiatowa/zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem „**KDz**”;
  - 11) tereny komunikacji publicznej – droga powiatowa/lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem „**KDI**”;
  - 12) tereny komunikacji publicznej – droga gminna/dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem „**KDd**”;
  - 13) tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem „**KDw**”;
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 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 postulatywny.

## **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Uwzględnianie aspektów ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np.: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
3. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
4. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne na przedmiotowym obszarze i w jego sąsiedztwie.
5. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, określonych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie

określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne (na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN” - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem „MN/U”, „RM/U”, „MW”, „U” i „US” - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, terenów zabudowy zagrodowej z prawem prowadzenia usług, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego i rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi).

#### **§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na obszarze planu zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków:
  - 1) figura przydrożna Matki Boskiej - wpisana do rejestru zabytków orzeczeniem z dnia 01.02.1957 r., Kl.IV-73/39/57;
  - 2) dwór - wpisany do rejestru zabytków orzeczeniem z dnia 01.02.1957 r., Kl.IV-73/37/57;
  - 3) park - wpisany do rejestru zabytków orzeczeniem z dnia 01.02.1957 r., Kl.IV-73/36/57;
  - 4) budynek mieszkalny (folwarczny) - wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.01.1993 r., pod numerem 1359A.
2. W budynkach wpisanych do rejestru zabytków zachować:
  - 1) bryłę budynku;
  - 2) architektoniczny podział i wystrój elewacji;
  - 3) geometrię, rodzaj i kolor pokrycia dachowego;
  - 4) więźbę dachową;
  - 5) historyczny układ pomieszczeń;
  - 6) historyczną, zabytkową stolarkę okienną i drzwiową (zewnątrzną i wewnętrzną), dopuszczalna jest jej wymiana jedynie w uzasadnionym przypadku np. z powodu złego stanu technicznego, w przypadku wymiany dany element należy odtworzyć zarówno w zakresie materiału (okna i drzwi drewniane), wymiarów kształtu, wyglądu oraz profili.
3. Prace prowadzone przy zabytkach wymagają szczególnej staranności i dbałości w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz zastosowanych materiałów, przy poszanowaniu autentycznej substancji obiektów. Prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewitalizacyjnych.
4. Obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję. Zakaz lokalizacji w ich sąsiedztwie obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.
5. Park zagospodarowany jako jedna całość funkcjonalno - przestrzenna, dla tego obszaru:
  - 1) Zaleca się odtworzenie układu kompozycyjnego parku;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie parku ogrodzeniem jedynie wzdłuż granicy parku zabytkowego z uwzględnieniem ochrony drzew;
  - 3) dopuszcza się montaż małej architektury według jednolitego projektu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
  - 4) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi;
  - 5) zakazuje się samodzielnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu;
6. Na obszarze planu zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków /(1-7) – cyfra identyfikująca obiekt/ : oficyna(1), ośmiorak(2), dwojak(3), dom ogrodnika(4), dom nr 8(5), dom nr 10(6), dom nr 13(7). Ochronie podlega bryła budynków, rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał, historyczny wystrój elewacji.
7. Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej – zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 14, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

#### **§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny zieleni urządzonej, tereny usług, sportu i rekreacji oraz tereny komunikacji.

2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

**§7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg. W przypadku konieczności dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie innych jednostek bilansowych.
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
4. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - 1) podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) „29KDz” – droga powiatowa klasy zbiorczej,
    - b) „30KDI” – droga publiczna powiatowa klasy lokalnej,
    - c) „31-33KDd” – droga gminna klasy dojazdowej,
    - d) „34-36KDw” – droga wewnętrzna;
  - 2) powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
  - 3) W granicach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajając potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
    - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny wliczając w tym garaż;
    - b) o w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny wliczając w tym garaż, minimum 1 stanowisko postojowe na lokal usługowy,
    - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, wliczając w tym garaż,
    - d) w przypadku zabudowy usługowej, 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
    - e) w przypadku zabudowy zagrodowej z prawem prowadzenia usług, 2 stanowiska postojowe wliczając w tym garaż;
    - f) w przypadku usług, sportu i rekreacji, minimum 5 miejsc postojowych;
    - g) w przypadku zieleni urządzonej z prawem prowadzenia usług, minimum 5 miejsc postojowych;
  - 4) 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.
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;
  - 2) na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji;
  - 3) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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; możliwość budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) plan ustala możliwość zagospodarowania wód opadowych i/lub roztopowych na terenie działki;

- 6) 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;
  - 7) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych z terenów komunikacji kołowej bez uprzedniego oczyszczenia;
  - 8) 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) możliwość skablowania doziemnego istniejącej linii energetycznej naziemnej;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
  - 3) przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
  - 4) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
  - 5) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych – w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielania geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
- 1) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę lub rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie telekomunikacji:**  
Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej i sieci radiowych 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 technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania.
9. **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.

#### **§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Zasady i warunki scalania i podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek wraz z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności, granic lub korekty podziału.

#### **§9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę i modernizację z zachowaniem odległości od dróg lub granic działek wynikających z przepisów odrębnych.

### Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 3MN** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleni izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,00m i 8,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka – budynki mieszkalne:
  - 1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 7,00m;
  - 2) geometria dachu – dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30° do 45°, płaski;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
8. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:
  - 1) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki;
  - 2) geometria dachu – dowolna;
  - 3) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 5,00m w przypadku dachu płaskiego;
  - 4) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo – gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
10. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
  - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostokątnych do osi drogi;
  - 2) charakterystyka działek:
    - a) powierzchnia: min 900,00m<sup>2</sup> do
    - b) szerokość frontu: min. 13,00m,
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „32-33KD”.

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN/U - 11MN/U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zabudowa usługowa, obiekty gospodarcze i garażowe, zieleni izolacyjna, ochronna, ozdobna, obiekty małej architektury, dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej, z wykluczeniem usług uciążliwych, typu: składowanie opału itp.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 3,00m, 4,00m, 6,00m, 7,00m i 8,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka – budynki mieszkalne i usługowe:

- 1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 7,00m;
- 2) geometria dachu – dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30° do 45°, płaski;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
8. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:
  - 1) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki;
  - 2) geometria dachu – jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie;
  - 3) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
  - 4) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo – gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
9. Powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
10. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
  - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
  - 2) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie;
  - 3) charakterystyka działek:
    - a) powierzchnia: od 600,00m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu: min. 11,00 m,
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „29KDz”, „30KDI” „34-35KDw” oraz z dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.

**§12.** Dla terenów zabudowy zagrodowej z prawem prowadzenia usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **12RM/U - 19RM/U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa zagrodowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – usługi, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budowle rolnicze i garaże, urządzenia towarzyszące, dojazdy, zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej;
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,00m, 7,00m, 8,00m i 9,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka – budynki mieszkalne:
  - 1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 7,00m;
  - 2) geometria dachu – dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30° do 45°, płaski;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
8. Charakterystyka – budynki usługowe, gospodarcze, budynki inwentarskie, budowle rolnicze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu oraz garaż:
  - 1) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki;
  - 2) geometria dachu – dowolna;
  - 3) wysokość: maksymalna wysokość 9,00m;
9. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
  - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
  - 2) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie;

- 3) charakterystyka działek:
  - a) powierzchnia: od 450,00m<sup>2</sup> do ,
  - b) szerokość frontu: min. 10,00 m,
10. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „29KDz, 30KDI, 31KDd, 33KDd i 34KDw” oraz z dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.

**§13.** Dla terenów zabudowy usługowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **20U i 21U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa w tym usługi sakralne (kaplica);
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka – budynki usługowe:
  - 1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 7,00m;
  - 2) geometria dachu – dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30° do 45°, płaski;
8. Charakterystyka – budynki gospodarcze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu oraz garaż:
  - 1) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki;
  - 2) geometria dachu – dowolna;
  - 3) wysokość: maksymalna wysokość 7,00m;
9. Brak możliwości dodatkowych podziałów dla wiodącego przeznaczenia terenu;
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „29KDz, 30KDI.

**§14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **22MW - 24MW**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy oraz obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,00m i 8,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,1.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka – budynki wielorodzinne:
  - 1) wysokość: do trzech kondygnacji naziemnych, maksymalna wysokość 13,00m;
  - 2) geometria dachu – dach dowolny;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
9. Charakterystyka – budynki gospodarcze oraz garaż:
  - 1) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
  - 2) geometria dachu – dowolna;

- 3) wysokość: maksymalna wysokość 7,00m;
  - 4) ustala się, aby obiekty garażowe w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
10. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
  - 2) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie;
  - 3) charakterystyka działek - powierzchnia: minimum 670,00m<sup>2</sup> do,
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „29KDz”, „31KDd”, „34-35KDw” oraz z dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.
- §15.** Dla terenów usług, sportu i rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **25US**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny usług, sportu i rekreacji;
  2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – sala wiejska, boisko zabudowa usługowa w zakresie małej gastronomii, handlu itp. obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
  3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1.
  5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
  6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
  7. Charakterystyka budynków:
    - 1) wysokość: do 10,00 m;
    - 2) geometria dachu – dowolna;
  8. Nie ustala się podziału terenu.
  9. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.
- §16.** Dla terenów zieleni urządzonej z prawem prowadzenia usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **28ZPIU**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni urządzonej;
  2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, turystyki, małej gastronomii, handlu itp. obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
  3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,00m i 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,4.
  5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 20% powierzchni działki.
  6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 80% powierzchni działki.
  7. Charakterystyka budynków:
    - 1) wysokość: do 10,00 m;
    - 2) geometria dachu – dowolna;
  8. Nie ustala się podziału terenu.
  9. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „31-32KDd” oraz z dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.

**§17.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **26WS i 27WS**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Dopuszcza się:
  - 1) zdrenowanie, przebudowę, zmianę przebiegu,
  - 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.

**§18.** Dla terenów komunikacji publicznej – droga powiatowa / zbiorcza, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **29KDz**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej droga powiatowa klasy zbiorczej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej, ciąg pieszo - rowerowy;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – min. 7,80m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§19.** Dla terenów komunikacji publicznej – drogi powiatowej lokalnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **30KDI**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – min. 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§20.** Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **31KDd - 33KDd**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, ciąg pieszo - rowerowy;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – min. 9,50m dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „31KDd”, min. 12,30m dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „32KDd”, min. 5,80m dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „33KDd”.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- §21.** Dla terenów komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **34KDw - 36KDw**, 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, 5,00m, 8,00m i 9,60 m 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**

- §22.** 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §23.** 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 objęty jest zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, wyrażoną w decyzji z dnia 14 grudnia 1994 r., znak: GZ.tr.0602/Z-41593/94.
- §24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.
- §25.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.  
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.