

**Uchwała Nr XXXI/275/2022
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 23 lutego 2022 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Miechcin, 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Miechcin, 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/, uchwała się co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

- §1.** 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Miechcin, 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;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4.
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 2021 r. poz. 724). Przedmiotem planu jest umożliwienie zainwestowania wyznaczonych w studium terenów zabudową mieszkaniową.
- §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 linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się - nie więcej niż do 1,2m realizację 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 /powyżej 50%/ formą wykorzystania terenu;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym /towarzyszącym** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 6) **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, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;

- 7) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.
 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 jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej z możliwością sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
 - 5) tereny wód powierzchniowych z zielenią urządzoną, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZP**;
 - 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 8) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 9) tereny komunikacji - parking, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
 - 10) tereny komunikacji publicznej - droga gminna/dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 11) tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczone 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. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
3. Nakazuje się zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
4. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu oraz związane z eksploatacją instalacji powodującą wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
6. Zakaz stosowania w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych.
7. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne.
8. 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 jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U oraz U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych oraz na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Na obszarze planu zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków /(1-5) - cyfra identyfikująca obiekt/: dom w zagrodzie nr 11(1), chlew w zagrodzie nr 11(2), stodoła w zagrodzie nr 11(3), stodoła(4), stodoła(5).
Ochronie podlega bryła budynków, rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał, historyczny wystrój elewacji. Prace prowadzone przy zabytkach wymagają szczególnej staranności i dbałości w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz zastosowanych materiałów przy poszanowaniu autentycznej substancji obiektów. Zakres ich ochrony określają przepisy odrębne.
2. Część obszaru w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej - ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr 9 AZP 66-26/15 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego 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 komunikacji publicznej oraz tereny wód powierzchniowych z zielenią urządzoną (jednostka bilansowa oznaczona symbolem 25WS/ZP).
2. Przestrzeń publiczną i tereny komunikacji publicznej ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjną, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

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

Dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w Rozdziale III - Ustalenia szczegółowe, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu, dopuszcza się:

- 1) przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
- 2) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w Ustaleniach szczegółowych.

§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się możliwość realizacji dojazdów i dojazdów dla inwestycji w zakresie ustaleń planu w nawiązaniu do istniejącego systemu komunikacji.
2. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów /pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami RM, minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej.
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.

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

Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociagową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociagowej i kanalizacyjnej**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;
 - 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
 - 3) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 - b) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej;
 - 2) zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 3) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, rozbudowaną i przebudowywaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
 - 2) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
 - 4) dla istniejącej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:
- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, także poza tymi obszarami;
 - 2) budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje z zachowaniem odpowiednich stref i odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;
 - 3) zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;
 - 5) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
5. Zasady gospodarki **odpadami**:
- Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.
- §10. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dojazdów lub dla urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-5MN** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,00m, 6,00m i 7,00m 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 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - 1) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 8,00m 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 8,00m;
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:
 - 1) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - 3) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi poprzez zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji;
 - 4) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50 m od granicy działki budowlanej.
10. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) charakterystyka działek: powierzchnia: min 450,00 m².
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 32KDD, 34KDD-35KDD, 37KDD, 38KDD.

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN/U-16MN/U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa; zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,00m, 5,00m, 6,00m, 7,00m 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 25% całkowitej powierzchni działki.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne i usługowe:
 - 1) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:
 - 1) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym /usługowym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - 3) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi/ usługowymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji);
 - 4) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
11. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) charakterystyka działek: powierzchnia: min 600,00m².
12. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 32KDD, 33KDD, 35KDD-39KDD, 40KDW-41KDW.

§13. Dla terenów zabudowy usługowej z możliwością sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **17U/MN**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty garażowe, gospodarcze;
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 20% całkowitej powierzchni działki.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
9. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - 1) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 30°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 8,00m 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 8,00m;

10. Charakterystyka - budynki usługowe:

- 1) geometria dachu: dowolna;
- 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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.

11. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garażowe:

- 1) geometria dachu: dowolna;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;

12. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) charakterystyka działek: powierzchnia: min 600,00m².

13. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostki bilansowej oznaczonej symbolem: 37KDD.

§14. Dla terenów zabudowy zagrodowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **18RM** -**24RM**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa zagrodowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,00m, 7,00m 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 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej
9. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - 1) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
10. Charakterystyka - budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budowle rolnicze, garaże, urządzenia towarzyszące:
 - 1) geometria dachu: dowolna,
 - 2) wysokość: maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m,
 - 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 32KDD-38KDD.

§15. Dla terenów wód powierzchniowych z zielenią urządzoną, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **25WS/ZP**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona.
3. Dopuszcza się:
 - 1) zdrenowanie, przebudowę, zmianę przebiegu, zmianę linii brzegowej,
 - 2) lokalizację przejść i przejazdów,
 - 3) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej.
4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
5. Brak możliwości dodatkowych podziałów dla wiodącego przeznaczenia terenu.
6. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostki bilansowej oznaczonej symbolem: 32KDD.

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

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

§17. Dla terenów rolnych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **27R-29R**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny użytkowania rolniczego.
2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz realizacji zabudowy.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych: 32KDD, 35KDD, 36KDD.

§18. Dla terenów lasów, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **30ZL**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny leśne.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej; tymczasowe obiekty niezwiązane stałe z gruntem niezbędne do prowadzenia gospodarstwa leśnego i związane z produkcją leśną.
3. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych: 35KDD i 36KDD oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§19. Dla terenów komunikacji - parking, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **31KS**, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji - parking;
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz realizacji zabudowy.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, jednostki bilansowej: 32KDD.

§20. Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **32KDD-40KDD**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) 32KDD - min. 9,00m max 19,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) 33KDD - min. 8,00m max 9,50m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) 34KDD - 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) 35KDD - min. 9,00m max 23,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) 36KDD - min. 5,00m max 19,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) 37KDD - min. 5,50m max 20,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) 38KDD - min. 6,50m max 10,50m, 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.

§21. Dla terenów komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **39KDW-41KDW**, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 8,00m.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej, 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 1326 ze zm.) 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.