



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 sierpnia 2019 r.

Poz. 6996

UCHWAŁA NR IX/59/2019 RADY GMINY GRZEGORZEW

z dnia 23 lipca 2019 r.

w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2019 r. poz. 506), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XXX/187/2017 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 25 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap I, Rada Gminy Grzegorzew uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA” nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grzegorzew, uchwalonej uchwałą Nr XXXI/255/2018 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 17 października 2018 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, który otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA”, zwany dalej planem

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 19;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 20;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 21.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;

- 6) obiekt objęty ochroną dziedzictwa kulturowego;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 8) cały teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 9) granice historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa;
- 10) cały teren znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa;
- 11) tereny zagrożone lokalnymi potopieniami.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 3) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
- 4) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 5) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż:
 - a) nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
 - b) nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony rowów i wód powierzchniowych, dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony rowów i wód powierzchniowych lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rowu do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem określonej w ustaleniach szczegółowych styczności elewacji frontowej;
- 3) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 6) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;

- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 8) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 9) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) U - tereny zabudowy usługowej;
- 6) P,U– tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 7) US – tereny sportu i rekreacji;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 10) ZL – tereny lasów;
- 11) KD-Z - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 12) KD-L - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 13) KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) KDW-R – tereny dróg wewnętrznych – rowerowych.

§ 6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na wszystkich terenach w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza tereny: KD-Z; KD-L; KD-D; KDW-R przeznaczone wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

4. Na całym obszarze planu nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych

§ 9. 1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1614 z późn. zm.), w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. W przypadku odkrycia gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:

- a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
- c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

3. Dla terenów objętych planem nie wykonano map zagrożenia powodziowego. Całe tereny przedstawione na załącznikach nr 8 i nr 15 zagrożone są lokalnymi podtopieniami. Zagrożone lokalnymi podtopieniami są także części terenów przedstawionych na załącznikach nr 3, nr 5, nr 9, nr 16. W granicach terenów zagrożonych lokalnymi podtopieniami zakazuje się podpiwniczenia zabudowy.

4. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin.

5. Tereny objęte planem położone są w odległości mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej określonej w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654):

- a) całe tereny przedstawione na zał. nr. 1, 2, 17 znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej na działce 405/3 ark. 1 w obrębie Grzegorzew,
- b) całe tereny przedstawione na zał. nr 1 i 3 znajdują się w strefie elektrowni wiatrowej na działkach 1583 i 1584/1 ark. 3 w obrębie Grzegorzew,
- c) cały teren przedstawiony na zał. nr 12 znajduje się w strefie elektrowni wiatrowej na działce 62/3 w obrębie Grodna.

§ 10. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności.

3. Na terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy terenów P,U, budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy lokalizacji budynków inwentarskich w zabudowie zagrodowej.

4. Na terenach objętych planem zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

5. Na terenie 2U/MN w obrębie Grzegorzew, przedstawionym na załączniku nr 2 zakazuje się lokalizacji działalności usługowej w zakresie garażowania i parkowania pojazdów (nie dotyczy miejsc postojowych niezbędnych dla dostaw towarów oraz związanych z funkcjonowaniem usług)

6. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Tereny oznaczone symbolem MN/U; U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

8. Tereny oznaczone symbolem RM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

9. Tereny zagrożone ponadnormatywnym hałasem pochodzącym od drogi krajowej należy chronić stosując środki organizacyjne i techniczne. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi należy chronić poprzez zwiększenie izolacyjności przegród budowlanych.

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się ochronę konserwatorską dla terenu przedstawionego na załączniku nr 4, oraz dla części terenu przedstawionego na załączniku nr 19, które znajdują się w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa.

2. Ustala się ochronę konserwatorską dla terenu przedstawionego na załączniku nr 10, oznaczonego symbolem 2U, znajdującego się w strefie widokowej wpisanego do rejestru zabytków zespołu zamkowego w Borysławicach Zamkowych.

3. Ustala się ochronę konserwatorską dla pomnika św. Izydora, przedstawionego na załączniku nr 8. Zakazuje się likwidacji pomnika.

4. Ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: na terenach przedstawionych na załącznikach nr 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19 oraz na części terenów przedstawionych na załącznikach nr 6 i nr 16.

5. Na terenach wymienionych w ustępach 1, 2, 3, 4 obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn.zm.) Planowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenów w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa oraz w strefie ochrony widoku zespołu zamkowego w Borysławicach Zamkowych powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem.

6. Na terenach objętych planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;

- 3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;
- 7) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu przedstawionego na załączniku nr 6 należy wykonać do istniejącej kanalizacji deszczowej; Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 9, 11, 12, 16 występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych; W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.);
- 9) Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych oraz wód śródlądowych - przed liniami zabudowy należy użytkować jako tereny biologicznie czynne zagospodarowane jako trawniki, kwietniki; Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów bezpośrednio przy rowach melioracyjnych i wodach śródlądowych. Należy umożliwić dostęp do rowów i wód śródlądowych w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji;
- 10) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 11) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§ 15. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 2 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 400m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach. Należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe na każdym terenie sportu i rekreacji; miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.)

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn.zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz.1030) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. z 2016 r. poz. 124) Dojazd do terenu MN przedstawionego na załączniku graficznym nr 7 istnieje w formie służebności drogowej.

2. Tereny przedstawione na załącznikach nr 6, 8 przylegają do drogi krajowej nr 92. Zakazuje się tworzenia nowych bezpośrednich zjazdów do obsługi terenów, dla których następuje zmiana sposobu zagospodarowania terenów.

3. Obsługę terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 2U/MN przedstawionego na załączniku nr 6 planuje się z drogi na działce o nr ewid. 378, posiadającej włączenie do drogi krajowej nr 92.

4. Obsługę terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U oraz terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US przedstawionych na załączniku nr 8 planuje się z projektowanych dróg wewnętrznych KDW, mających dostęp do drogi powiatowej 3434P.

5. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych i gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124)

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:

1) Dla terenów MN; MN/U; 1U/MN; 2U/MN; 1U; 2U; 3U; P,U:

- minimalna powierzchnia działki – 400 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 40 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

2) Dla terenów US:

- minimalna powierzchnia działki – 400 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 50000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 500 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 30° do 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§ 19. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN

§ 20. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 21. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;

2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MN/U

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN/U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;

2) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

3) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

4) Ustala się dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 10.**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM**

§ 24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem RM przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 25. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia RM ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 11 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) Ustala się dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 11.**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 1U/MN**

§ 26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1U/MN przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa; przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1U/MN obowiązują ustalenia ogólne w zakresie ochrony konserwatorskiej zawarte w § 12, ponadto ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Druga kondygnacja zabudowy może być realizowana wyłącznie w poddaszach użytkowych.
- 2) Ustala się obowiązek lokalizacji obiektów budowlanych w obowiązujących liniach zabudowy - tworzących pierzeje wzdłuż Placu 1000-lecia Państwa Polskiego i ulicy Szkolnej. Po spełnieniu tego wymogu dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych także za zabudową frontową.
- 3) W pierzei od strony Placu 1000-lecia Państwa Polskiego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy do 7m, ustala się dach budynku frontowego dwuspadowy kalenicowy, bez facjat, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°. Ustala się maksymalną wysokość górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej do 4m. Dach powinien być pokryty dachówką ceramiczną. Należy zlokalizować frontową elewację budynku w obowiązującej linii zabudowy, z zachowaniem aktualnej styczności elewacji frontowej budynku do frontu działki wynoszącej ok. 8,5m, lub zachowując styczność wynoszącą minimum 42% aktualnej szerokości frontu działki. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku od strony Placu 1000-lecia Państwa Polskiego z zachowaniem jego aktualnych gabarytów i kształtu dachu.
- 4) W pierzei od strony ulicy Szkolnej ustala się maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy do 7,5 m ustala się maksymalną wysokość górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej do 4,5 m. Ustala się w dach budynku płaski o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 10° - możliwy wyłącznie dla budynku jednokondygnacyjnego lub dwuspadowy, usytuowany kalenicowo do ulicy o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 10° do 40°. Nowe budynki lokalizowane od strony ulicy Szkolnej należy zlokalizować frontową elewacją w obowiązującej linii zabudowy zachowując styczność wynoszącą minimum w 60% aktualnej szerokości frontu każdej działki. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków od strony ulicy Szkolnej, w takim przypadku dopuszcza się zachowanie aktualnej linii zabudowy wyznaczonej przez elewacje frontowe istniejących budynków. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków od strony ulicy Szkolnej jako styczną do obowiązującej linii zabudowy, zachowując styczność wynoszącą minimum w 60% aktualnej szerokości frontu każdej działki.

- 5) Zabudowa lokalizowana za zabudową frontową może mieć maksymalną wysokość do kalenicy do 7m, dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 0° do 40°.
- 6) Elewacje budynków powinny być tynkowane w kolorach pastelowych.
- 7) Dla każdej działki budowlanej obowiązują ustalenia:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 8) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 2U/MN

§ 28. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 2U/MN przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa; przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 2U/MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) Ustala się dla zabudowy dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 3) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 1U

§ 30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;

- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 2U

§ 32. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 2U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 2U obowiązują ustalenia ogólne w zakresie ochrony konserwatorskiej zawarte w § 12, ponadto ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 7 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 6 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) Ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 3U

§ 34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 3U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 3U obowiązują ustalenia ogólne w zakresie ochrony konserwatorskiej zawarte w § 12, ponadto ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązek lokalizacji obiektów budowlanych w obowiązujących liniach zabudowy - tworzących pierzeje wzdłuż ulicy Warszawskiej i ulicy Zielonej. Po spełnieniu tego wymogu dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych także za zabudową frontową.
- 2) W pierzei od strony ulicy Warszawskiej ustala się ochronę konserwatorską istniejącego budynku frontowego, dopuszcza się remont lub odbudowę budynku zachowując zabudowę całej szerokości frontu działki, aktualne gabaryty budynku oraz wystrój elewacji frontowej.
- 3) W pierzei od strony ulicy Zielonej ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Druga kondygnacja zabudowy może być realizowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. Dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy do 7 m, ustala się dach budynku frontowego dwuspadowy kalenicowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 40°. Ustala się maksymalną wysokość gzymsu elewacji frontowej do 4,5m. Należy zlokalizować frontową elewację budynku w obowiązującej linii zabudowy, z zachowaniem styczności elewacji frontowej budynku do frontu działki wynoszącej minimum 60% szerokości frontu działki; Elewacje budynku powinny być tynkowane w kolorach pastelowych.
- 4) Zabudowa lokalizowana za zabudową frontową może mieć maksymalną wysokość do kalenicy do 7 m, może mieć dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych wynoszących od 0° do 40°.
- 5) Dla każdej działki budowlanej obowiązują ustalenia:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U

§ 36. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem P,U przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia P,U obowiązują zakazy:

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia P,U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12m;
- maksymalna wysokość budowli – 15m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

3) Sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed ponadnormatywnymi oddziaływaniami poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących ograniczenie oddziaływania do granic terenów P,U; w szczególności część powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni izolacyjnej należy rozmieścić przy granicach terenów z sąsiednimi terenami podlegającymi ochronie, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana wysokościowo i gatunkowo, część zieleni powinna stanowić zieleń zimozielona; w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się umieszczanie ekranów dźwiękochłonnych.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów sportu i rekreacji

§ 39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem US przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia US ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 7 m;
- maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,2.

2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R

§ 41. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia R przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, użytki zielone, łąki, pastwiska, stawy rybne, zbiorniki wodne służące wyłącznie dla rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, także zabudowy zagrodowej.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS

§ 43. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem WS przeznaczenie: podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia WS adaptuje się istniejące przebieg i wód powierzchniowych płynących (Rgilewka, Dopływ z Grodna) Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem ZL

§ 45. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem ZL przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów oraz tereny przeznaczone do zalesienia.

§ 46. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej - klasy drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KD-Z

§ 47. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

§ 48. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej - klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem KD-L

§ 49. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KD-L przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

§ 50. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D

§ 51. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KD-D przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

§ 52. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 24.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

§ 53. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KDW przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§ 54. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 100% terenu można utwardzić.

Rozdział 25.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych – rowerowych, oznaczonych symbolem KDW-R

§ 55. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KDW-R przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna - rowerowa

§ 56. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 60 % terenu można utwardzić.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 26.
Ustalenia końcowe

§ 57. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla gruntów będących własnością Gminy Grzegorzew ustala się stawkę 0%.

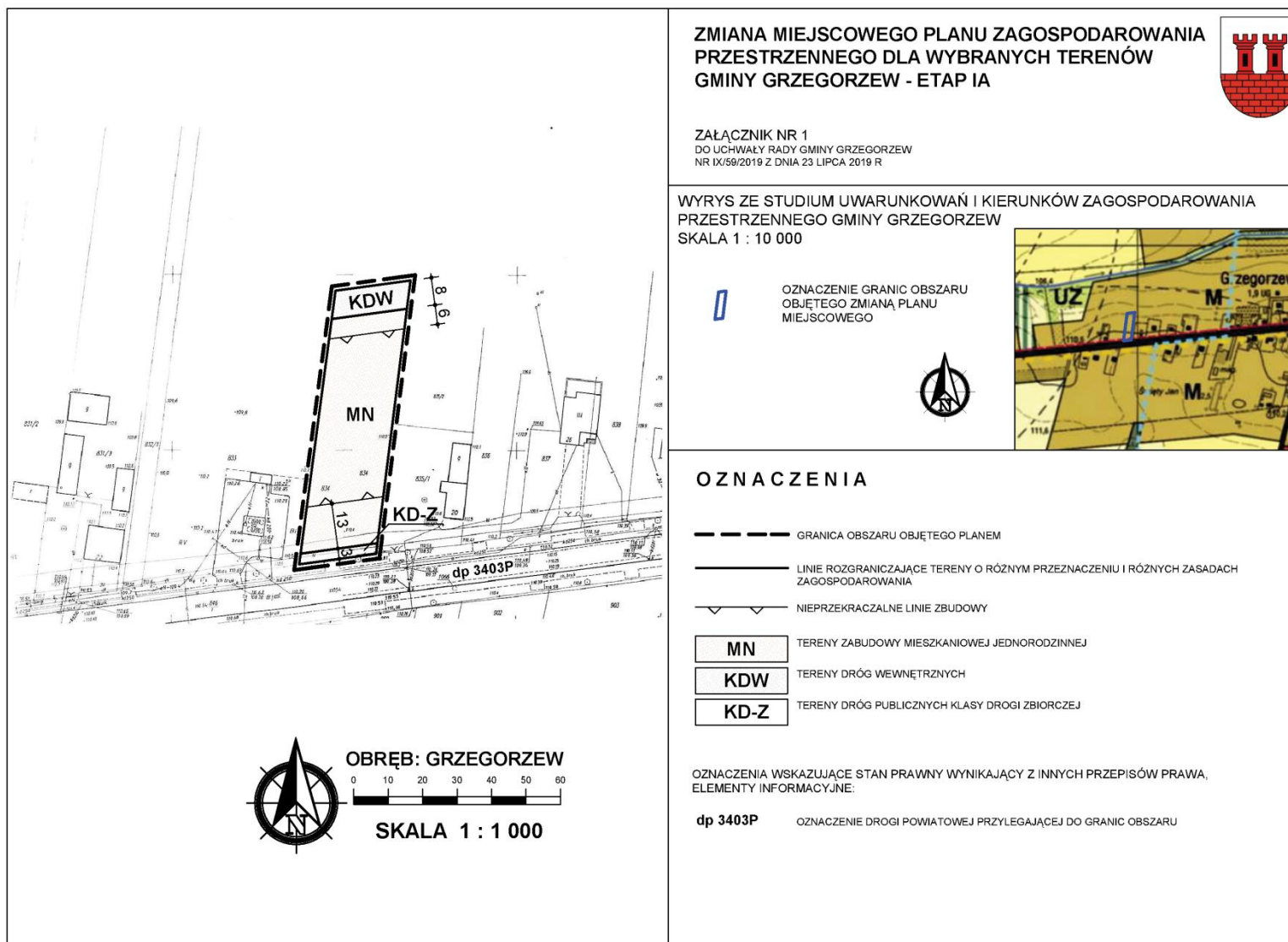
§ 58. Grunty leśne przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne objęte są ostateczną decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.41.2018 z dnia 26.06.2018 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie nieleśne.

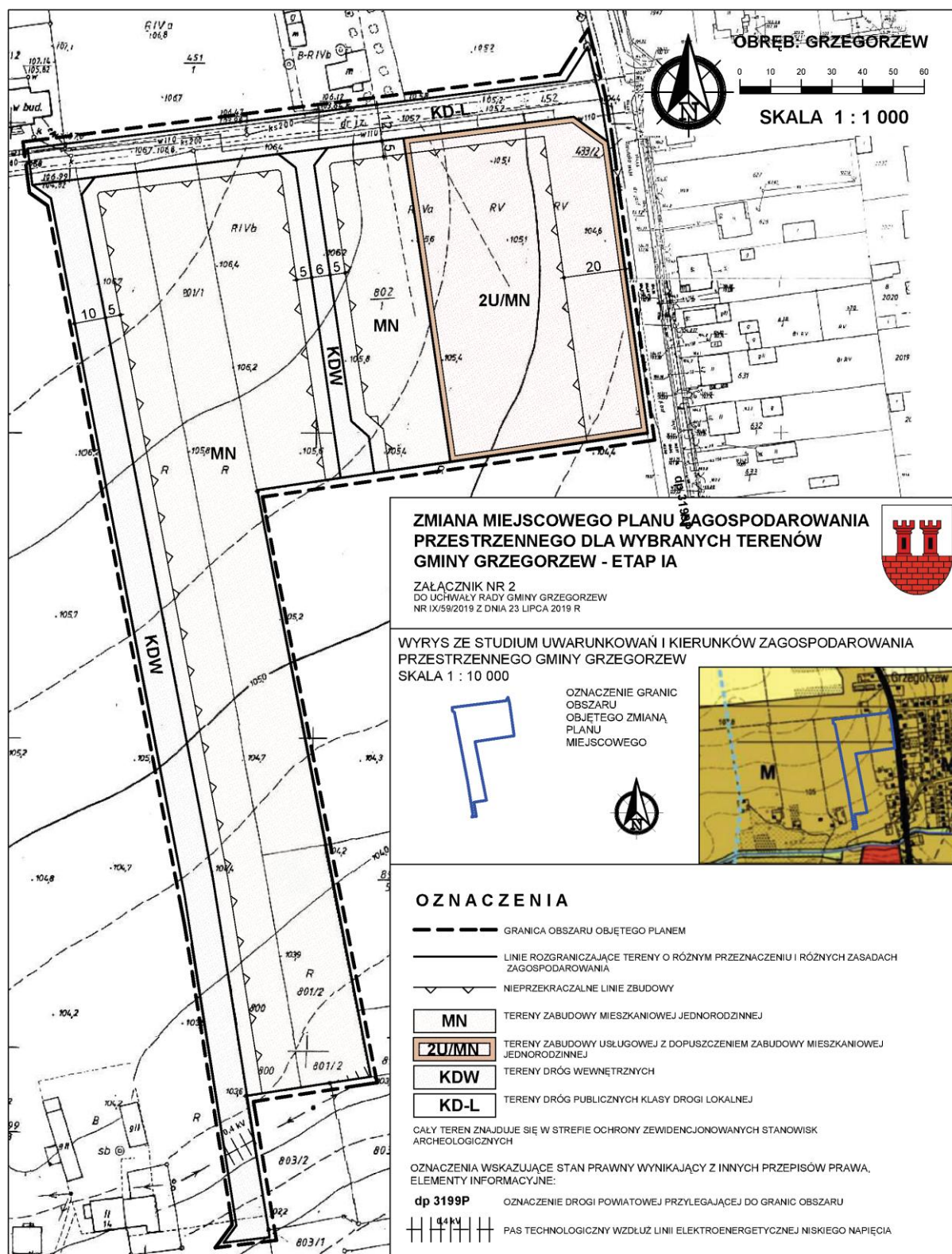
§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

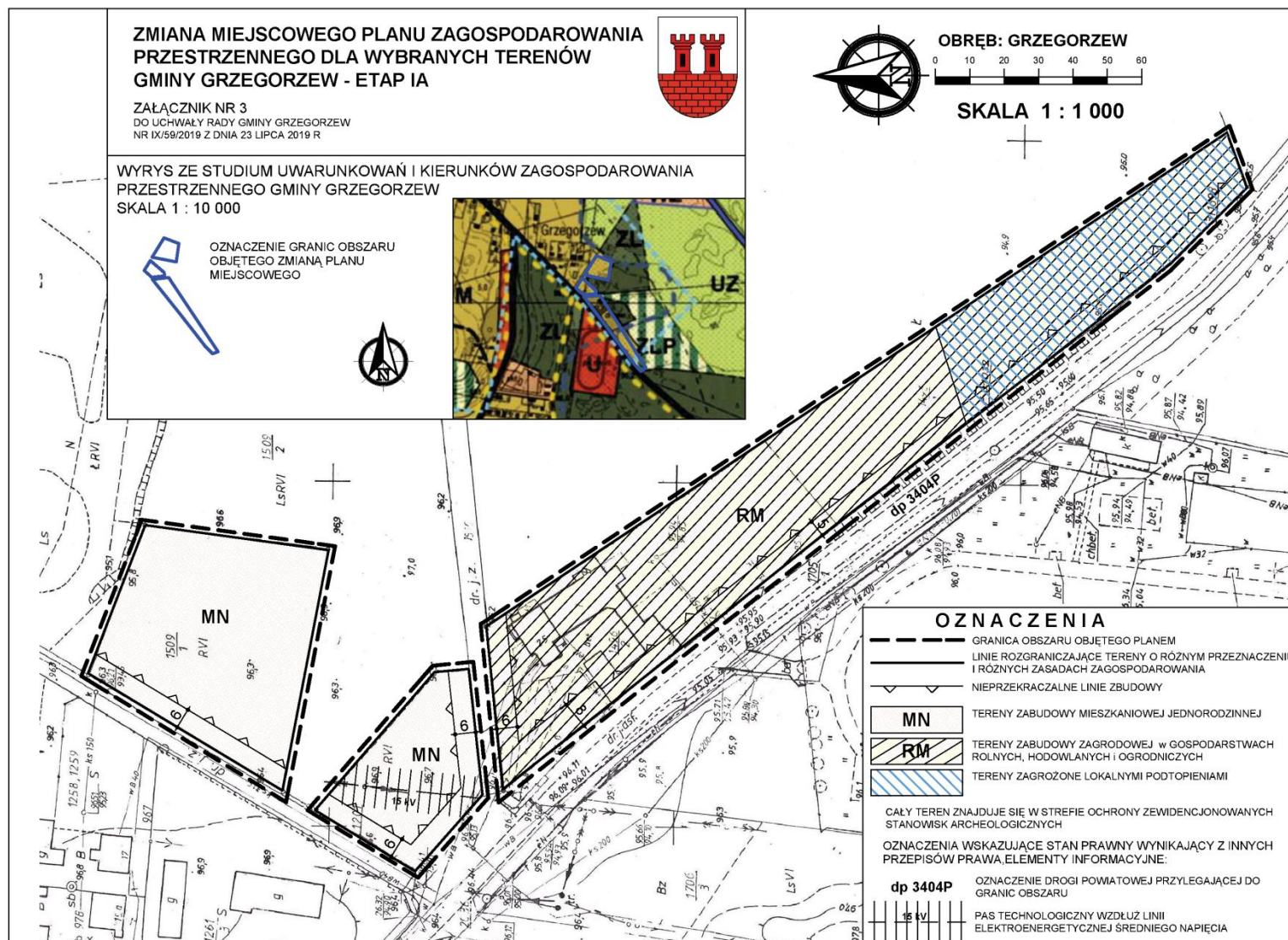
§ 60. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

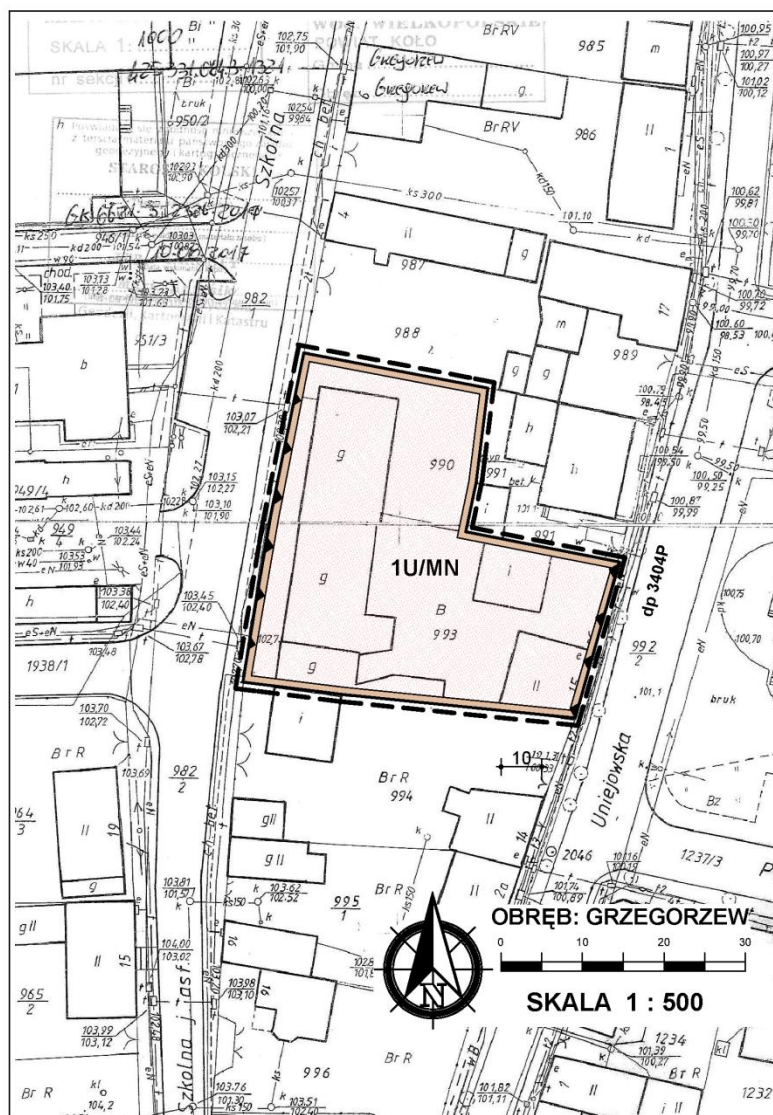
§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Tadeusz Sosnowski









ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP IA



ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY RADY GMINY GRZEGORZEW
NR IX/59/2019 Z DNIA 23 LIPCA 2019 R

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU
OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZBUDOWY

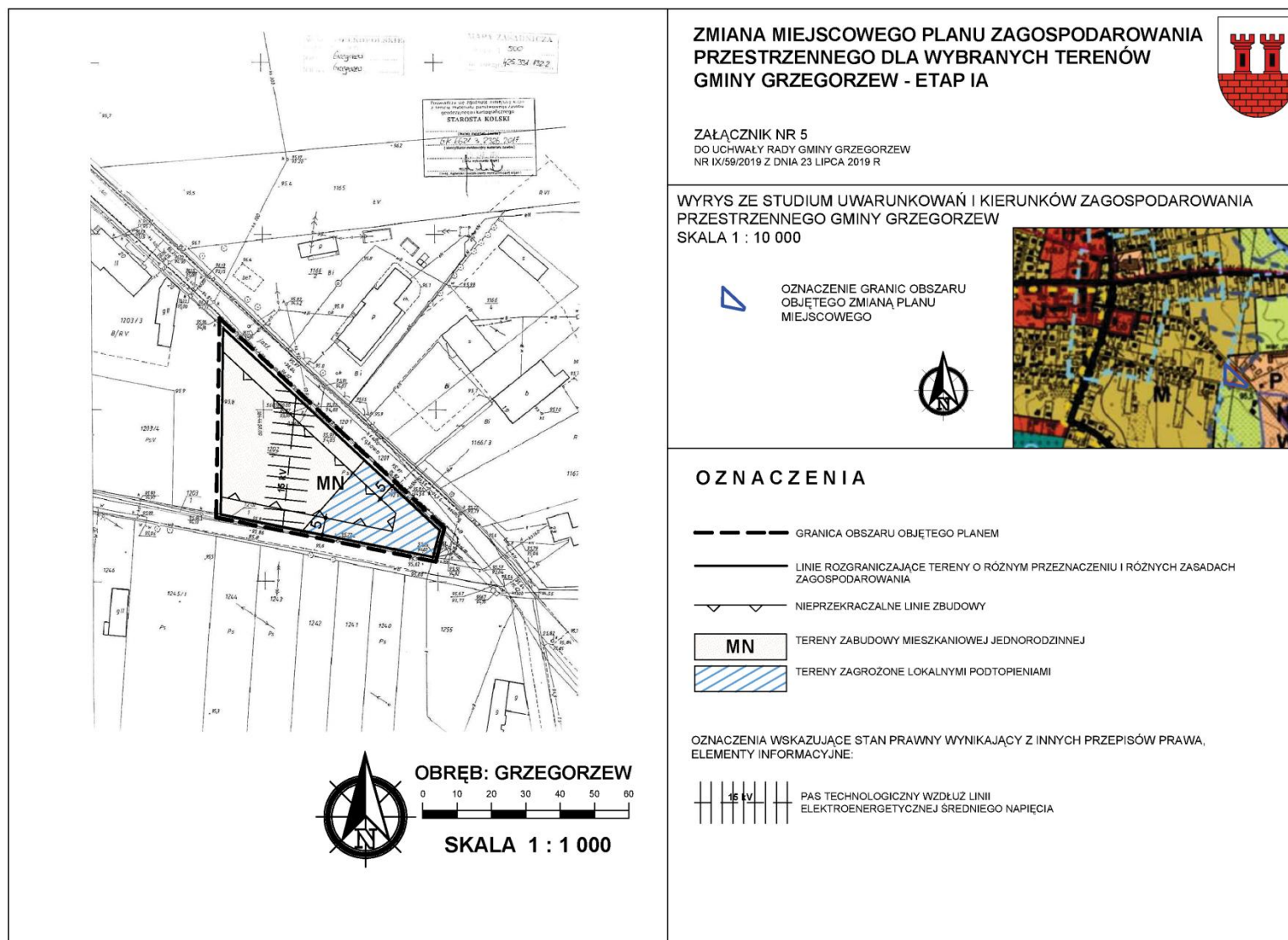
1U/MN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

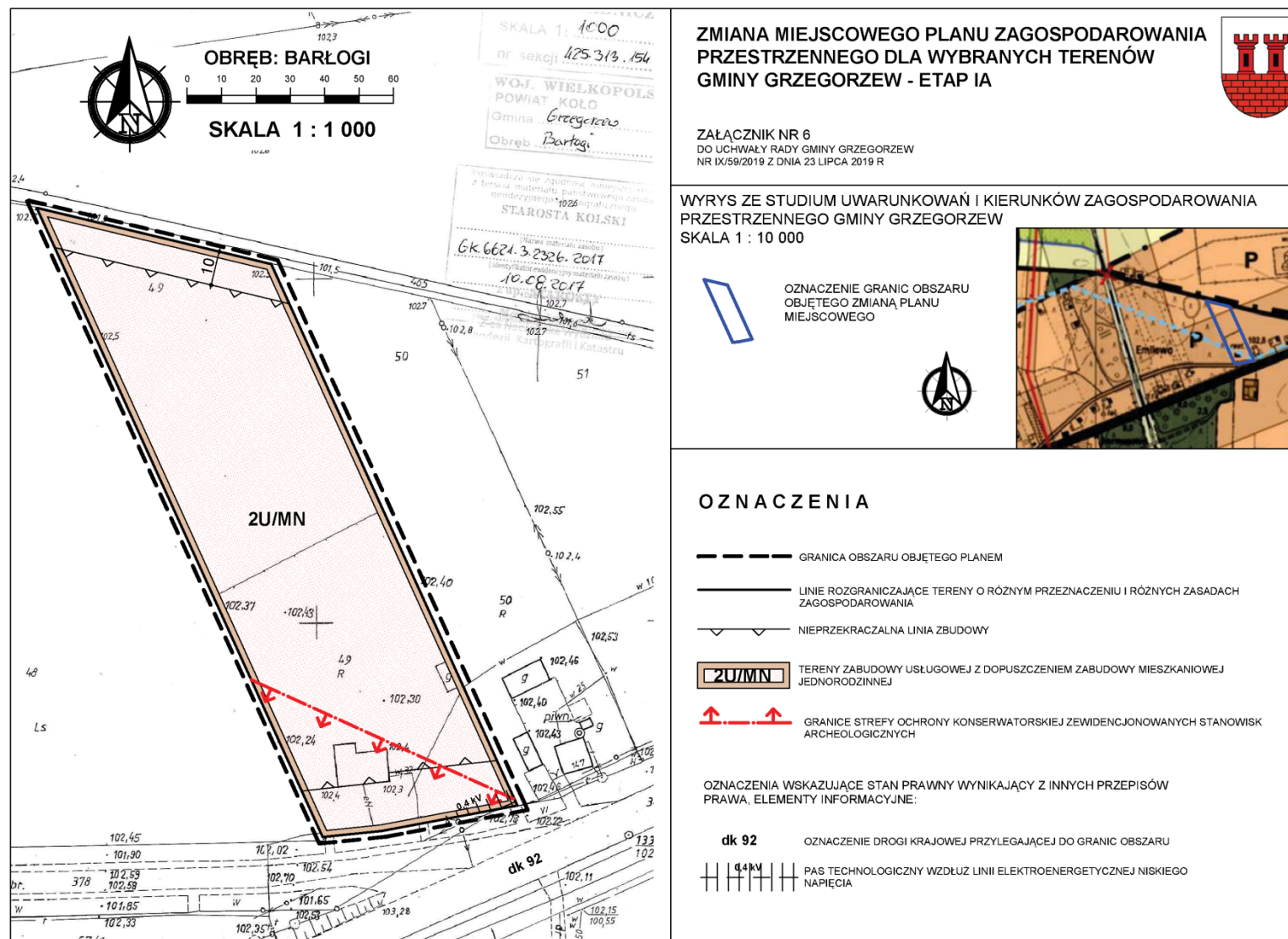
TEREN ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO GRZEGORZEWIA

CAŁY TEREN ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY ZEWDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

dp 3404P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP IA



ZAŁĄCZNIK NR 6
 DO UCHWAŁY RADY GMINY GRZEGORZEW
 NR IX/59/2019 Z DNIA 23 LIPCA 2019 R

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW
 SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZBUDOWY

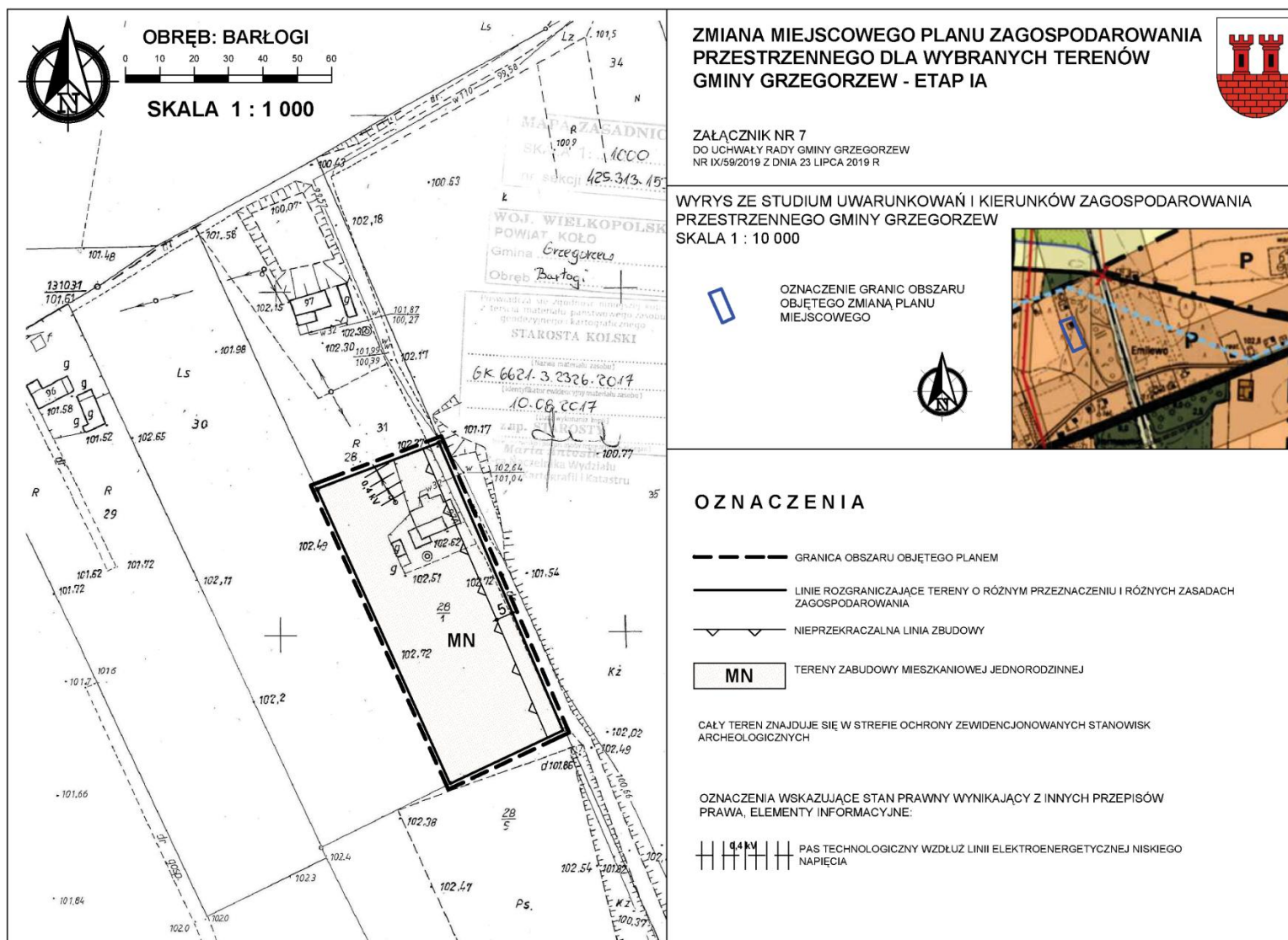
2U/MN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

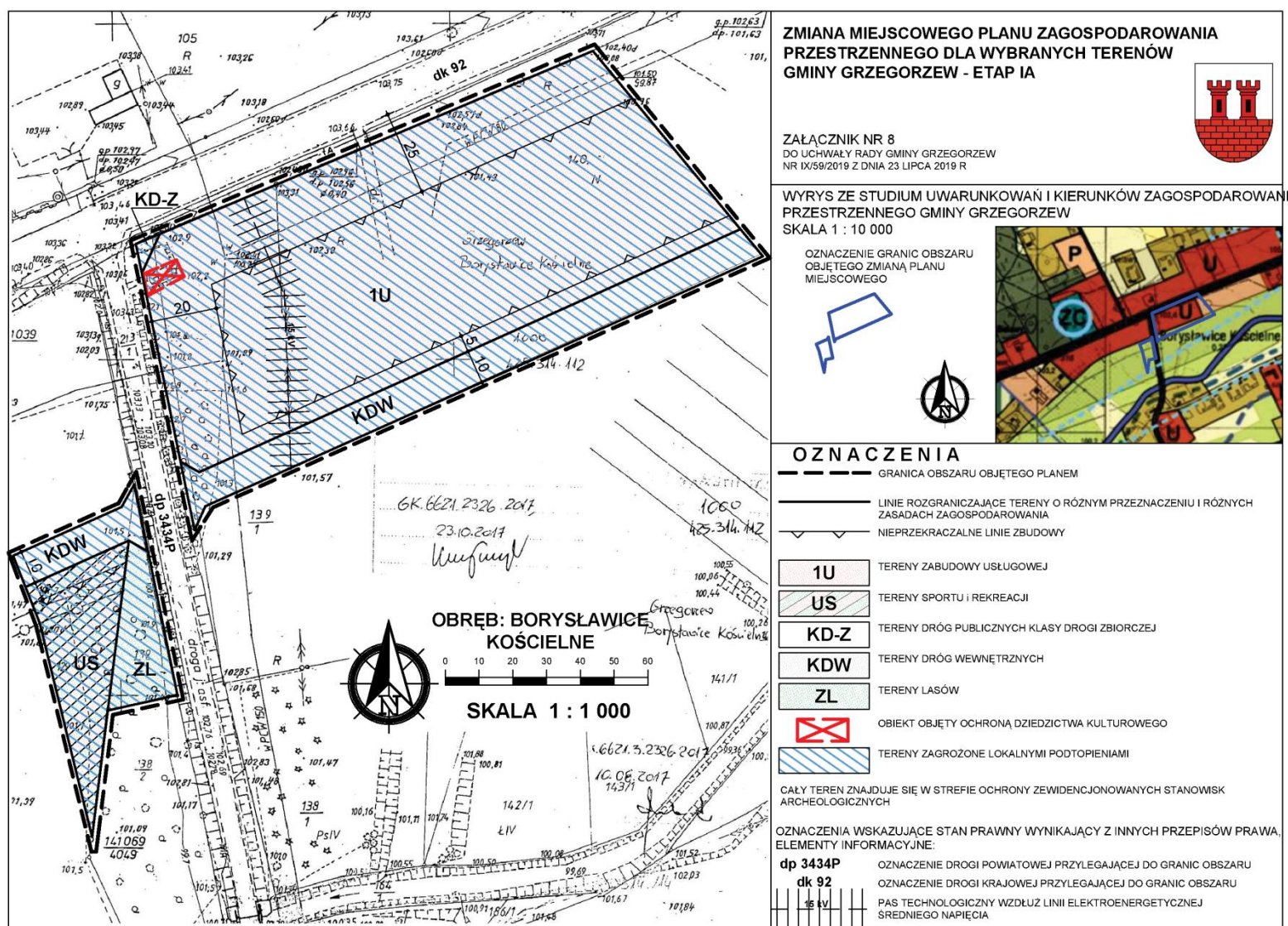
↑↑ GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

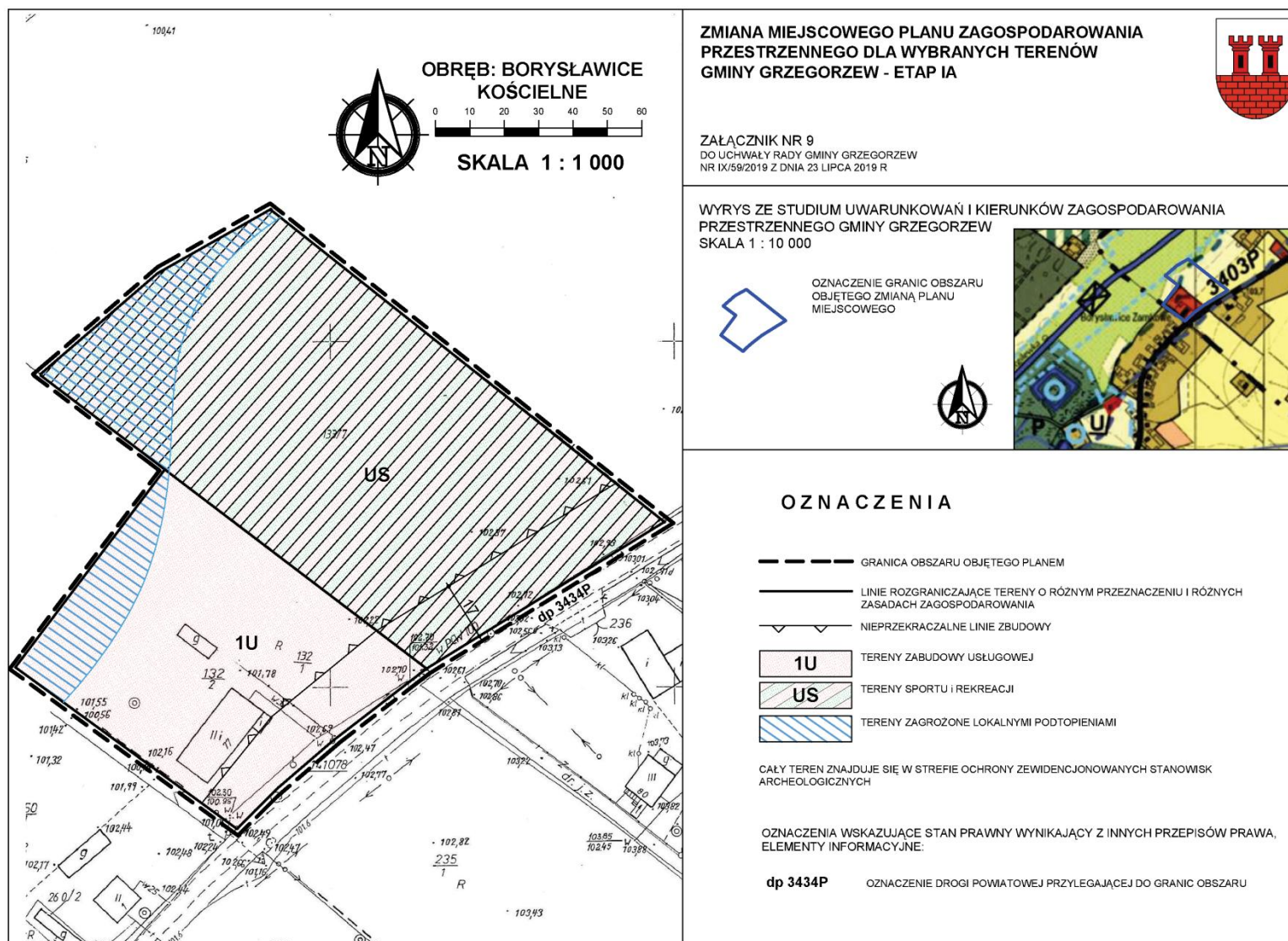
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

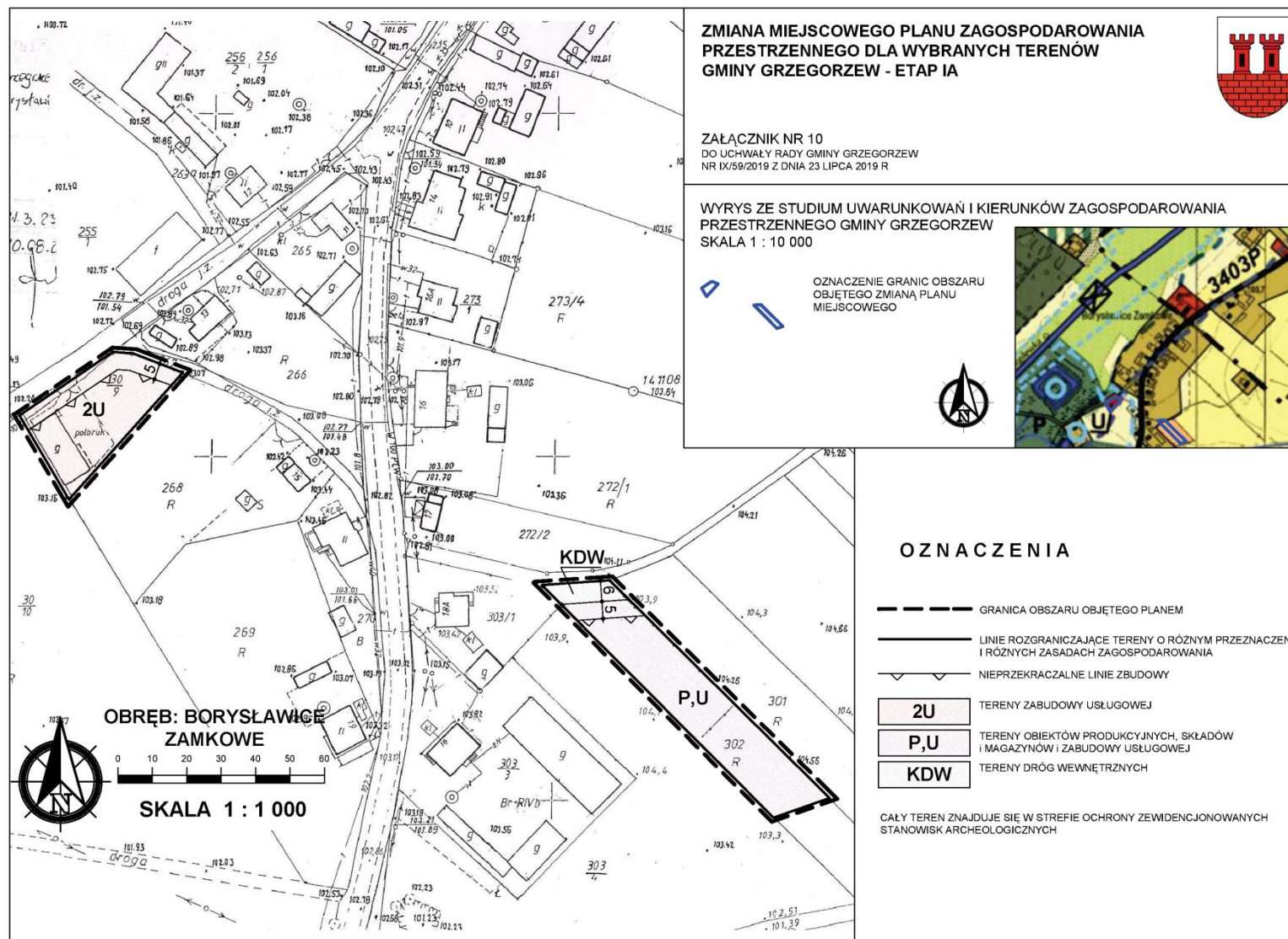
dk 92 OZNACZENIE DROGI KRAJOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU

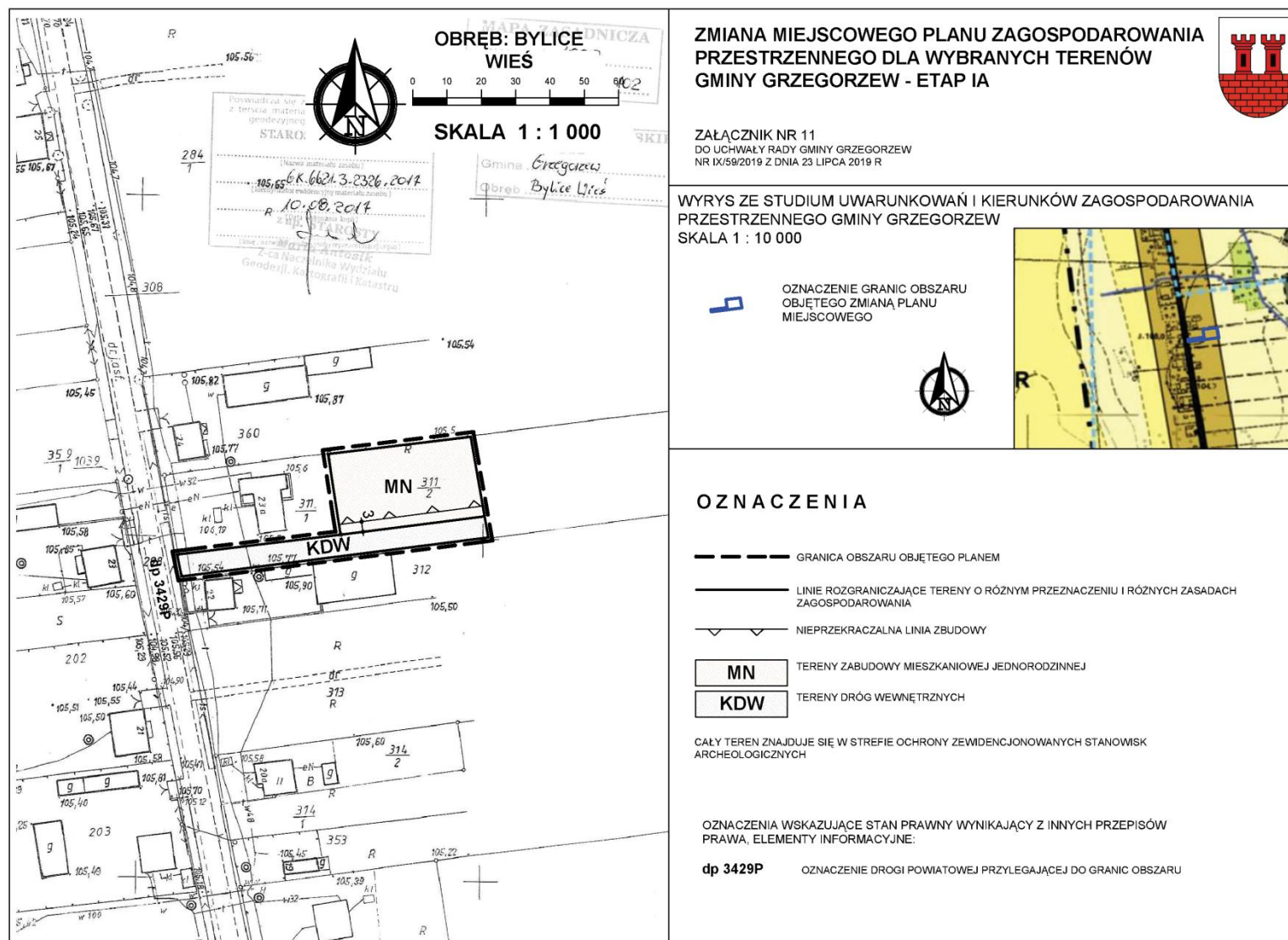
44kV PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA

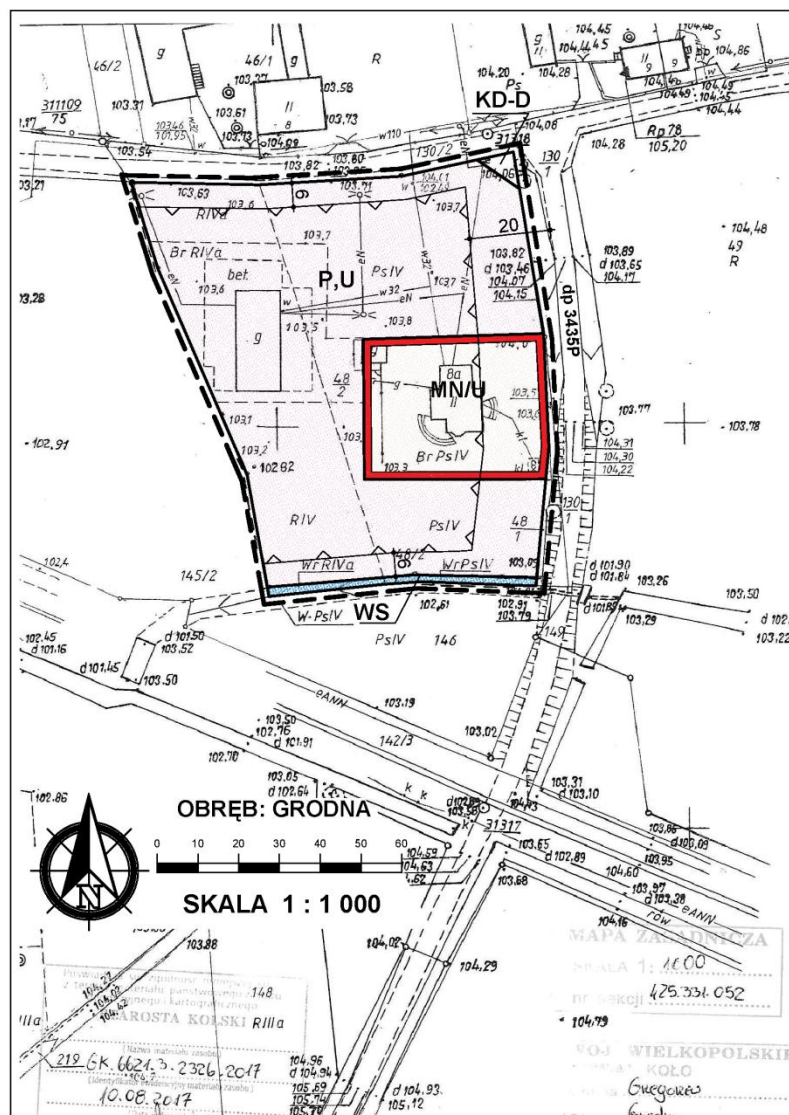












ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP IA



ZAŁĄCZNIK NR 12
DO UCHWAŁY RADY GMINY GRZEGORZEW
NR IX/59/2019 Z DNIA 23 LIPCA 2019 R

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU
OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

— NIEPRZEKACZALNA LINIA ZBUDOWY

MN/U TERENY ZABUDOWY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ

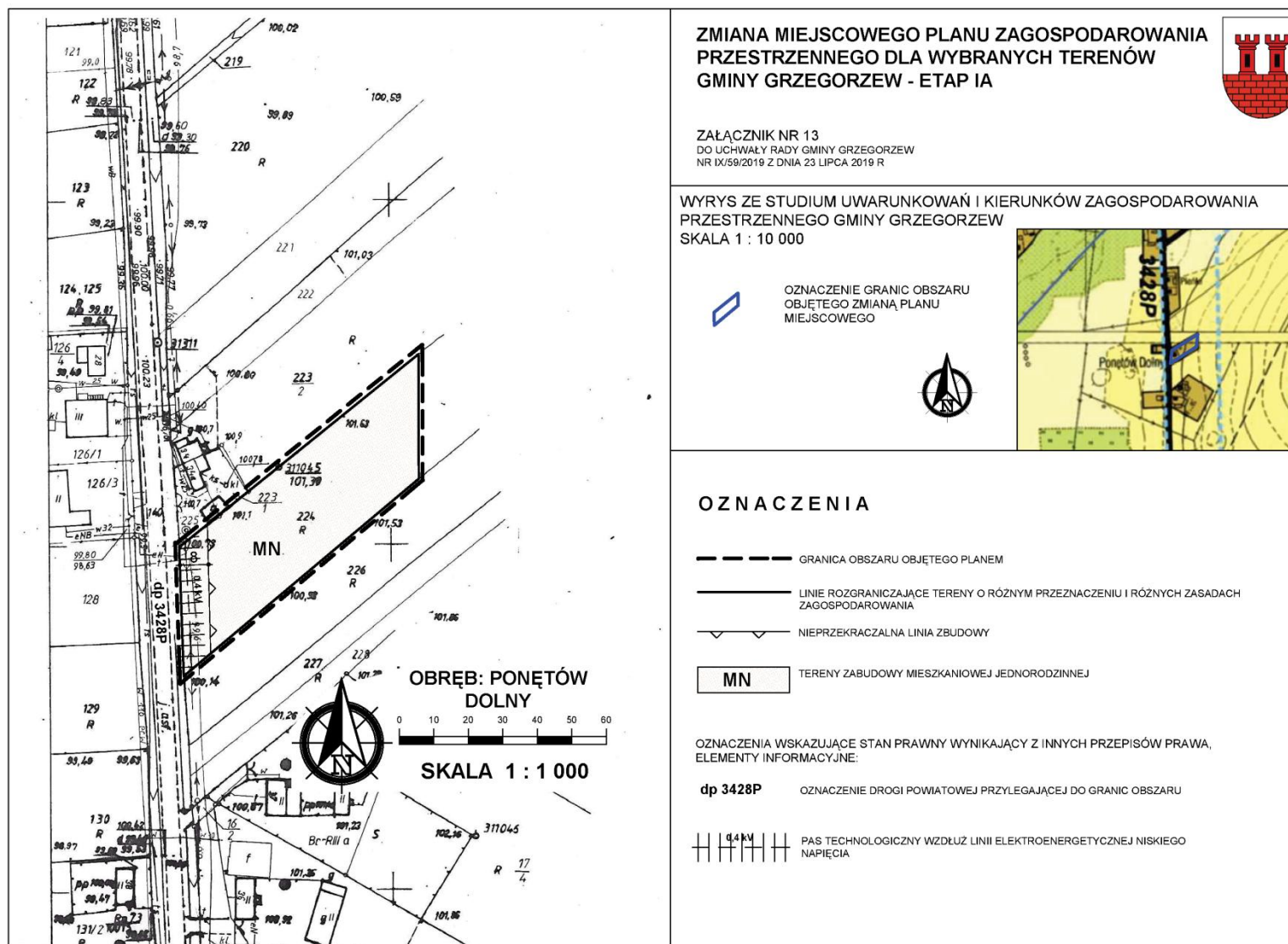
P,U TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

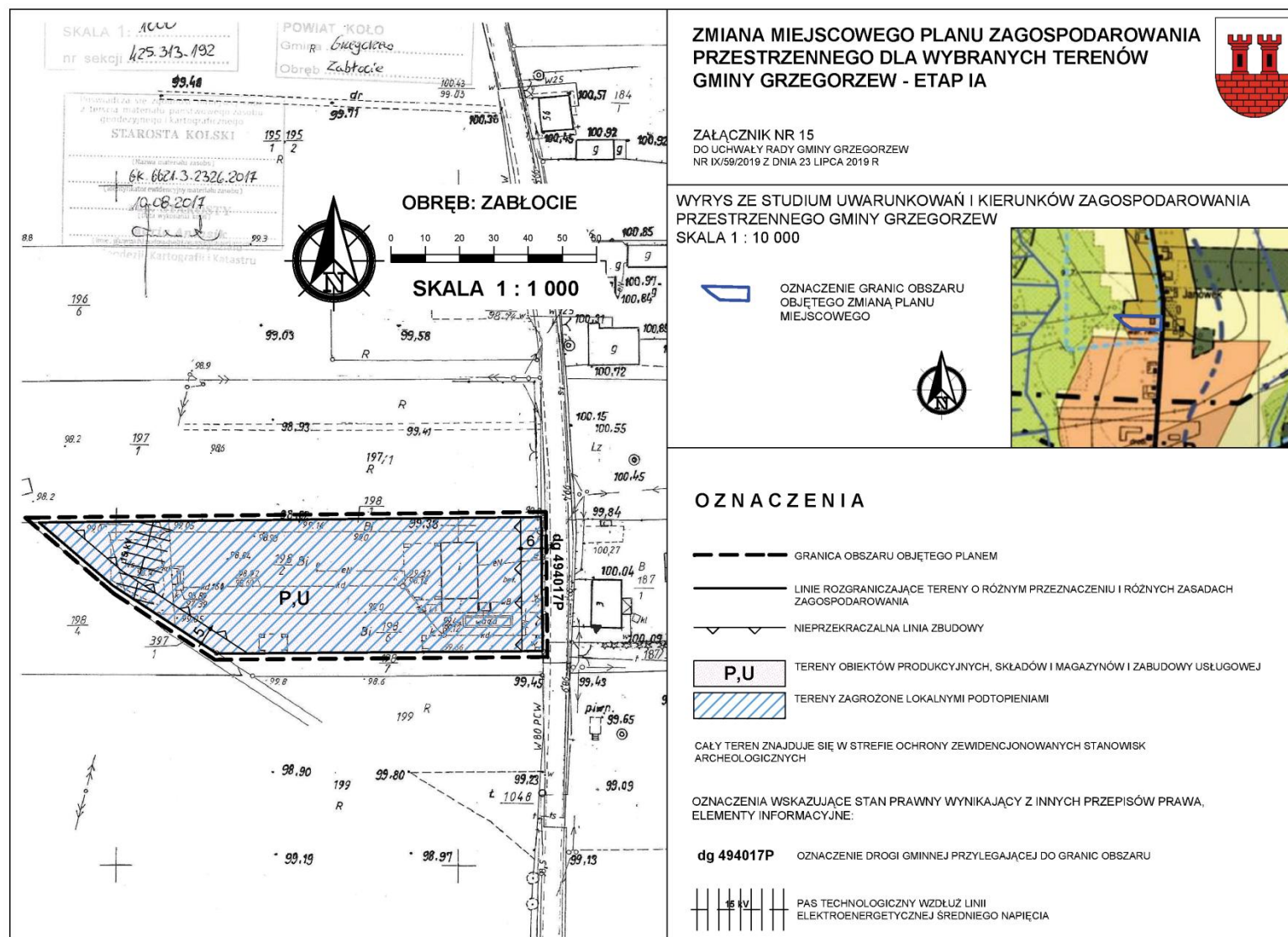
WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH SRÓDLĄDOWYCH

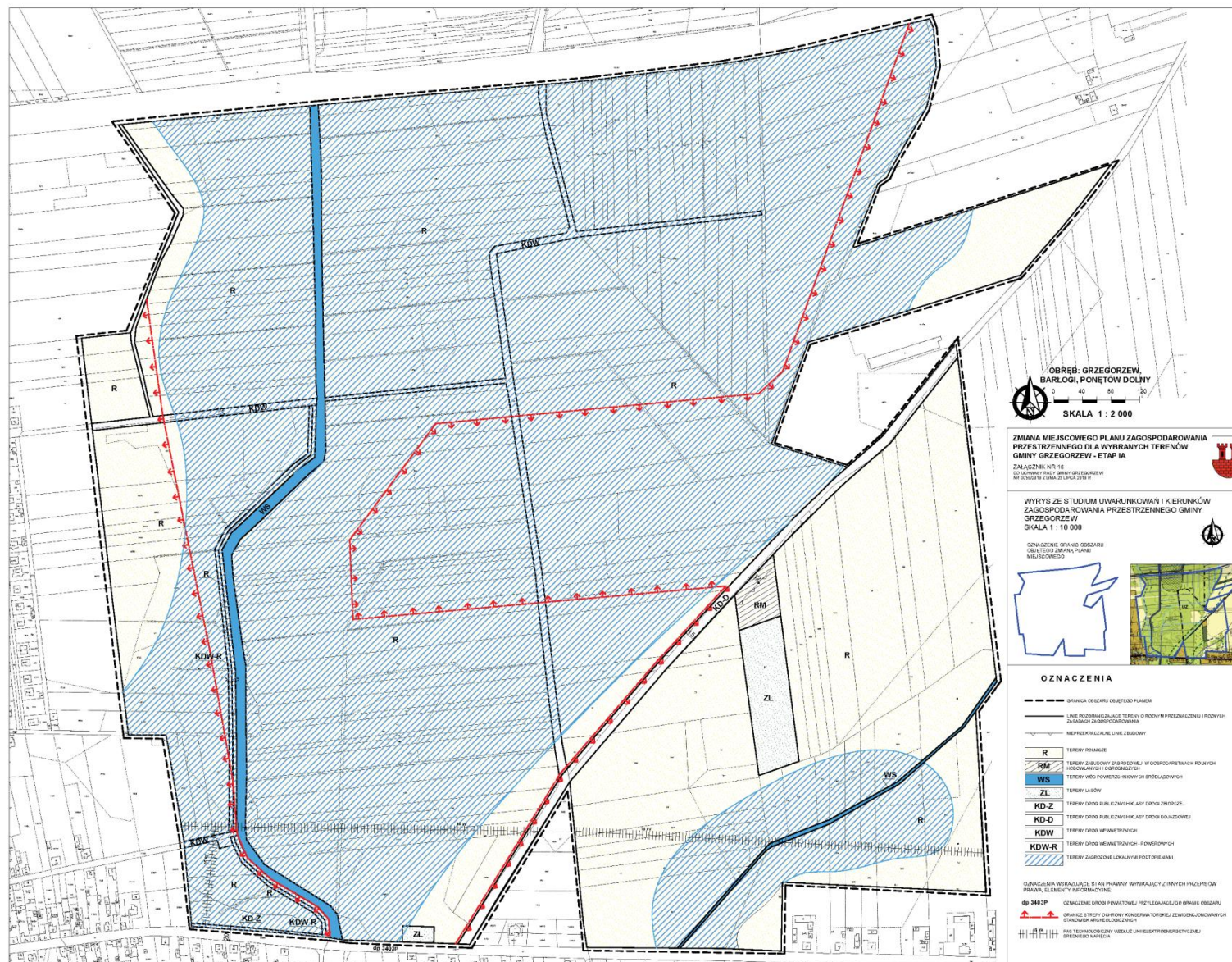
KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

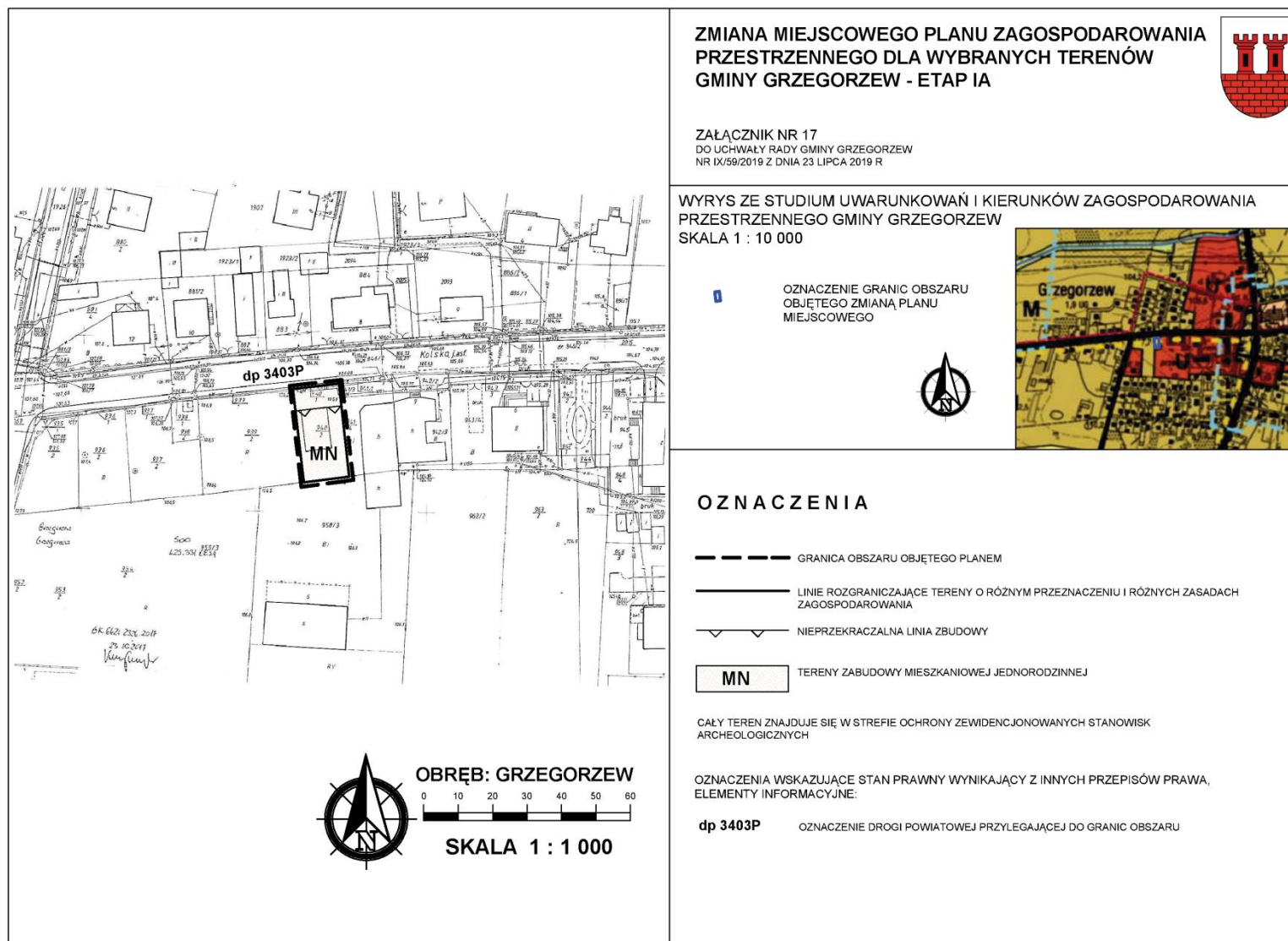
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

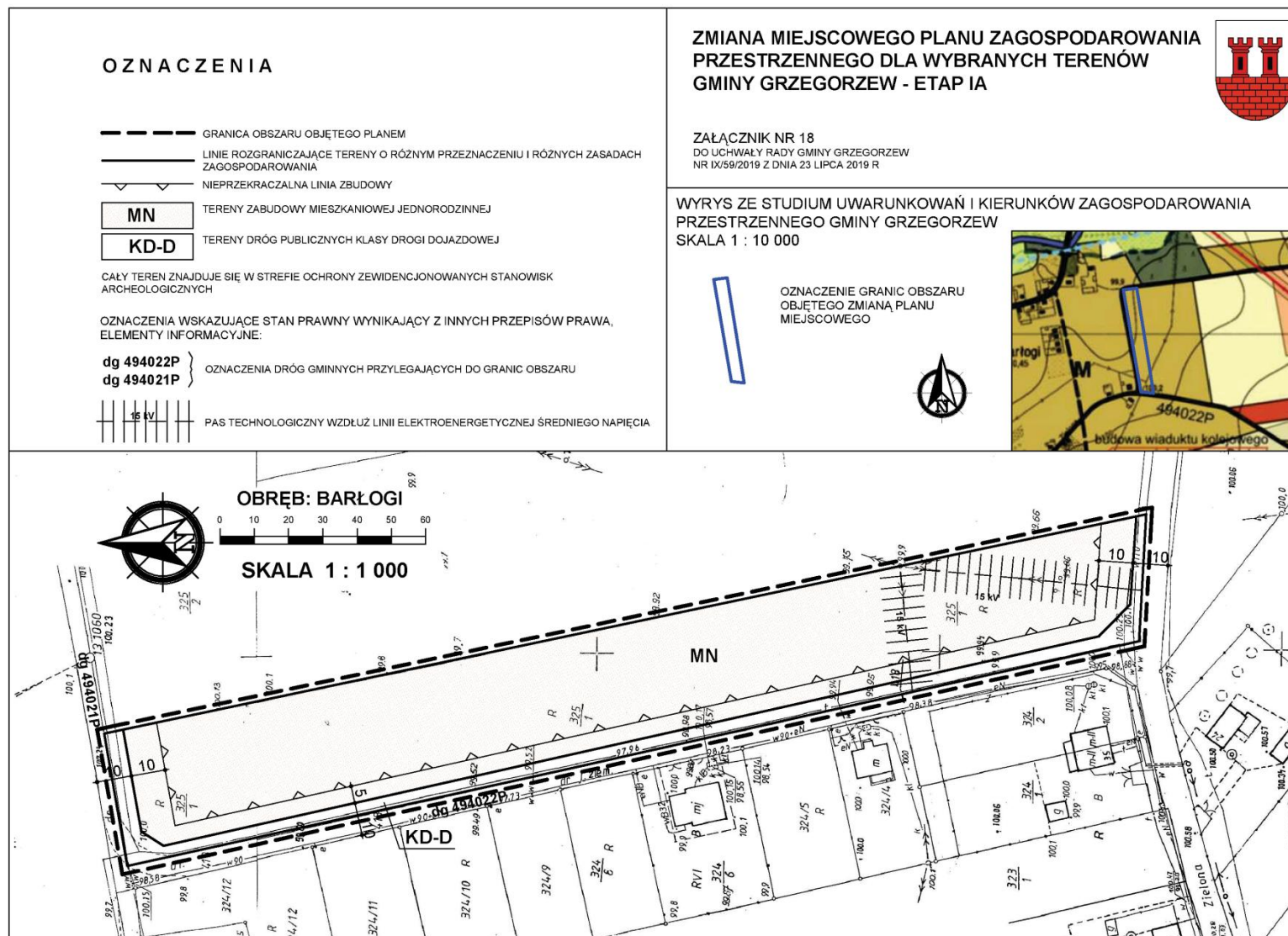
dp 3435P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU

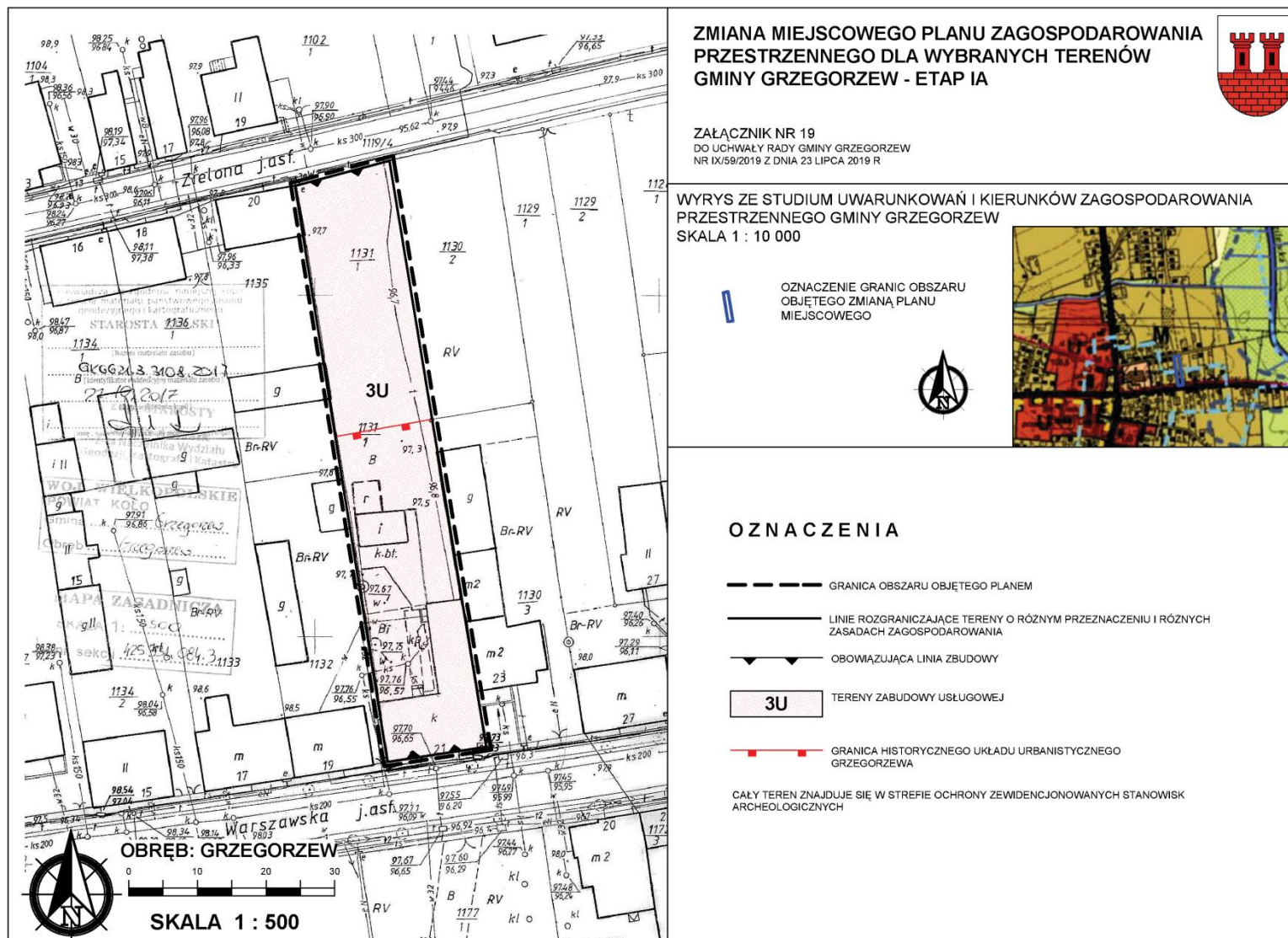












**Załącznik nr 20
do uchwały Nr IX/59/2019
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 23 lipca 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- lista nieuwzględnionych uwag.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn.zm.) Rada Gminy Grzegorzew rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 05.06.2019 r. do dnia 26.06.2019 r. Do dnia 10.07.2019 r. wyznaczono możliwość składania uwag.

§2. W terminie składania uwag wpłynęły 4 uwagi. Trzy uwagi zostały pozytywnie rozpatrzone przez Wójta Gminy.

§3. Rada Gminy Grzegorzew nie uwzględniła uwagi Pani (...) właścicielki działki o nr ewid. 667/3 ark. 2 w obrębie Grzegorzew.

Uwaga dotyczy działki będącej własnością wnoszącej uwagi - o nr ewid. 667/3 ark. 2 w obrębie Grzegorzew. Pani (...) w terminie przewidzianym w ogłoszeniu, do dnia 6 grudnia 2017r. nie składała wniosków do planu. Poza terminami przewidzianymi w procedurze planistycznej, dnia 16 lutego 2018 r. złożyła pismo informujące, iż jest „właścicielką działki nr 667/3 i chce by pozostała w całości jak dotychczas oznakowana symbolem MNJ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego z dnia 28.05.2004 r.” Dnia 1 lipca 2019 r. w terminie przewidzianym dla składania uwag napisała pismo zatytułowane jako: „opinia etapu I wystawianego planu przestrzennego zagospodarowania gminy.” W piśmie tym Pani (...) pisze, iż część działki została umieszczona w planie w Etapie I, część znalazła się poza sporządzanym planem, dlatego wnosi o sporządzenie w następnym II Etapie planu dla pozostałej części działki. Treść pisma wskazuje, iż jest to wniosek o sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część działki 667/3, jednak w piśmie odwołuje się do pisma, które wpłynęło dnia 16 lutego 2018 r. Ze względu na tytuł pisma, datę jego złożenia oraz odwołanie się do pisma wnioskującego o inne przeznaczenie terenu z ostrożności procesowej pismo zaliczono do uwag złożonych w procedurze sporządzania „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA”

Część działki 667/3 objęta jest sporządzaną „Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA”. Część ta, została w planie przeznaczona pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, dla których projekt planu przewiduje przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, użytki zielone, łąki, pastwiska, stawy rybne, zbiorniki wodne służące wyłącznie dla rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych i zakazuje lokalizacji zabudowy, także zabudowy zagrodowej. Zgodnie ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grzegorzew, uchwalonej uchwałą Nr XXXI/255/2018 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 17 października 2018 r. teren wschodniej części działki o nr ewid. 667/3 ark. 2 w obrębie Grzegorzew znajduje się w strefie krajobrazowej K i jest oznaczony symbolem R. Jest to teren, który studium zalicza do terenów wyłączonych z zabudowy, tworzących główny szkielet funkcjonalno – przestrzenny gminy w postaci systemu zieleni, obejmują m.in. tereny otwarte i obszary cenne przyrodniczo, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy także nowej zabudowy zagrodowej i siedliskowej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Jednym z celów sporządzenia planu była ochrona populacji roślin i zwierząt poprzez ustalenie, zgodnego ze studium, zakazu zabudowy części korytarza ekologicznego

Rgilewki. Z powodu niezgodności ze studium nie ma możliwości zmiany przeznaczenia terenu objętego planem. Wniosku nie można także uwzględnić w zakresie podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu dla pozostałej części działki. O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdecyduje w odrębnej uchwale Rada Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Tadeusz Sosnowski

**Załącznik nr 21
do uchwały Nr IX/59/2019
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 23 lipca 2019 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Rady Gminy Grzegorzew rozstrzyga , co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będzie realizacja:
 - rozbudowa sieci wodociągowej,
 - rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
 - budowa i rozbudowa gminnych dróg publicznych.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy o finansach publicznych, przy czym:
 - a) Rada Gminy podejmie uchwałę budżetową oraz uchwałę o wieloletniej prognozie finansowej, w których określi zadania w zakresie budowy w/w inwestycji, jeżeli gmina będzie posiadała środki finansowe przeznaczone na ten cel,
 - b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków inwestycyjnych w roku budżetowym,
 - c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomioną prognozę w zakresie ww. zadań w wysokości umożliwiającej ich terminowe zakończenie,
 - d) zmiana kwot wydatków na realizację ww. zadań następuje w drodze uchwały Rady Gminy zmieniającej zakres ww. zadań lub wstrzymującej ich wykonywanie,
 - e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
 - f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Tadeusz Sosnowski