



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 października 2022 r.

Poz. 7267

### UCHWAŁA NR XXVII/259/2022 RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia 30 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębach: Boruszyn, Krosin, Krosinek, Młynkowo, Przybychowo, Połajewo, Tarnówko i Sierakówko**

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 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr IV/41/2019 Rady Gminy w Połajewie z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w obrębach Boruszyn, Krosin, Połajewo i Sierakówko oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo, uchwałą Nr V/55/2019 Rady Gminy w Połajewie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w obrębie Sierakówko oraz uchwałą Nr VI/64/2019 Rady Gminy w Połajewie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów - etap I, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo” przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 roku, Rada Gminy w Połajewie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębach: Boruszyn, Krosin, Krosinek, Młynkowo, Przybychowo, Połajewo, Tarnówko i Sierakówko, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunki planu opracowane w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr od 1.1 do nr 1.46 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

### § 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się: szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarach planu.

### § 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 2) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) **pas technologiczny linii elektroenergetycznych** – obszar na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z przebudową, modernizacją i eksploatacją linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego;
- 5) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo literowym;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;

- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 12) **usługi nieuciążliwe** – usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość lub obszar oddziaływania zamyka się w granicach działki budowlanej lub lokalu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono barwami określonymi na rysunkach planu oraz symbolami cyfrowo-literowym, składającymi się z:

- 1) cyfry z myślnikiem, stanowiącej oznaczenie numeru obrębu geodezyjnego terenu (1-, 2-, 3-, 4-, 5-, 6-, 7-, 8-);
- 2) litery lub ciągu liter określających funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych (MN, RM, U, US, MNU, UMN, U/RU, UP, PE, ZL, ZI, WS, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW, KXL);
- 3) cyfry poprzedzonej kropką, stanowiącej doprecyzowanie identyfikacji terenu (.1, .2, ...).

2. Następujące oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 6) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 7) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 8) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 9) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 10) zabytek wpisany do wykazu zabytków nieruchomych;
- 11) stanowiska archeologiczne.

3. Następujące oznaczenia graficzne i tekstowe użyte na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 "Dolina Kopalna Margonin - Smogulec";
- 3) obszary położone w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 "Dolina Kopalna Margonin - Smogulec";
- 4) granica złoża kruszywa naturalnego "Sierakówko JS" (nr złoża: 19166);
- 5) obszar górniczy "Sierakówko JS";
- 6) teren górniczy "Sierakówko JS";
- 7) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka;
- 8) granice obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka (kod obszaru PLB300015);
- 9) informacyjne oznaczenia obsługi komunikacyjnej poza obszarami planu;

10) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

11) informacyjne oznaczenie istniejącego zjazdu.

§ 5.1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1-MN.5, 1-MN.6, 1-MN.7, 1-MN.15, 1-MN.23, 2-MN.4, 2-MN.11, 3-MN.5, 4-MN.5, 4-MN.9, 5-MN.1, 5-MN.4, 5-MN.9, 5-MN.33, 5-MN.38, 7-MN.2, 7-MN.3, 8-MN.3, 8-MN.5, 8-MN.7, 8-MN.10, 8-MN.12, 8-MN.13, 8-MN.15, 8-MN.17;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 1-RM.2, 1-RM.12, 1-RM.17, 1-RM.20, 1-RM.22, 1-RM.25, 2-RM.6, 2-RM.13, 3-RM.2, 3-RM.3, 3-RM.8, 4-RM.2, 4-RM.6, 4-RM.8, 4-RM.13, 5-RM.6, 5-RM.10, 5-RM.31, 5-RM.34, 6-RM.1, 6-RM.4, 6-RM.14, 8-RM.6;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: 5-U.21;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 6-US.5;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1-MNU.3, 1-MNU.10, 2-MNU.1, 4-MNU.7, 5-MNU.22, 5-MNU.26, 5-MNU.28, 5-MNU.30, 6-MNU.11, 6-MNU.17, 6-MNU.18, 6-MNU.21, 8-MNU.1, 8-MNU.14;
- 6) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 5-UMN.37, 6-UMN.8;
- 7) teren zabudowy usługowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem: 5-U/RU.29;
- 8) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone symbolami: 5-UP.14, 6-UP.9, 6-UP.12;
- 9) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone symbolami: 7-PE.4, 7-PE.6;
- 10) teren lasów, oznaczony symbolem: 7-ZL.5;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: 5-ZI.19, 7-ZI.4, 7-ZI.5;
- 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1-WS.26, 4-WS.10, 4-WS.11, 5-WS.7, 6-WS.19;
- 13) teren obsługi komunikacji - parking, oznaczony symbolem: 5-KS.18;
- 14) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1-KDZ.1, 1-KDZ.19, 1-KDZ.21;
- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1-KDL.14, 1-KDL.16, 6-KDL.2, 6-KDL.7, 6-KDL.16, 8-KDL.2, 8-KDL.4;
- 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1-KDD.4, 1-KDD.13, 2-KDD.2, 2-KDD.3, 2-KDD.5, 3-KDD.1, 3-KDD.7, 4-KDD.1, 4-KDD.4, 4-KDD.12, 5-KDD.2, 5-KDD.3, 5-KDD.11, 5-KDD.16, 5-KDD.17, 5-KDD.20, 6-KDD.13, 6-KDD.15, 8-KDD.11, 8-KDD.18;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1-KDW.8, 1-KDW.9, 1-KDW.24, 3-KDW.4, 3-KDW.6, 4-KDW.3, 5-KDW.8, 5-KDW.12, 5-KDW.13, 5-KDW.23, 5-KDW.24, 5-KDW.25, 5-KDW.27, 5-KDW.35, 5-KDW.36, 6-KDW.3, 6-KDW.20, 7-KDW.1, 8-KDW.8, 8-KDW.9, 8-KDW.16;
- 18) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami: 2-KXL.10, 2-KXL.12, 5-KXL.32.

2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych: teren obsługi komunikacji - parking - oznaczony symbolem 5-KS.18, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone symbolami: 1-KDZ.1,

1-KDZ.19, 1-KDZ.21, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1-KDL.14, 1-KDL.16,

6-KDL.2, 6-KDL.7, 6-KDL.16, 8-KDL.2, 8-KDL.4, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1-KDD.4, 1-KDD.13, 2-KDD.2, 2-KDD.3, 2-KDD.5, 3-KDD.1, 3-KDD.7, 4-KDD.1, 4-KDD.4,

4-KDD.12, 5-KDD.2, 5-KDD.3, 5-KDD.11, 5-KDD.16, 5-KDD.17, 5-KDD.20, 6-KDD.13, 6-KDD.15,

8-KDD.11, 8-KDD.18 jako tereny pod drogi publiczne, drogi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

3. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Ograniczenia w realizacji zabudowy - poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

2. Zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

3. Sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej granicy przyległej działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych w odległości 1,50 m od bocznej granicy przyległej działki budowlanej lub bezpośrednio przy bocznej granicy przyległej działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Nakaz zachowania standardów jakości środowiska w granicach obszarów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w granicach obszarów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina Kopalna Margonin-Smogulec” w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

3. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi w granicach obszarów objętych planem.

4. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach obszarów objętych planem.

5. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w granicach obszarów objętych planem.

6. Zakaz o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolami: 5-UP.14, 6-UP.9, 6-UP.12, 7-PE.4, 7-PE.6, 1-RM.12, 3-RM.8, 4-RM.2, 5-RM.10, 6-RM.1.

7. Ujawnienie udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Sierakówko JS" - oznaczonego informacyjnie na rysunku planu (załączniku graficznym nr 1.39) granicą złoża kruszywa naturalnego "Sierakówko JS" (nr złoża: 19166) wraz z obszarem górniczym "Sierakówko JS" i terenem górniczym "Sierakówko JS" - obejmującego swoim zasięgiem część terenu 7-PE.6, dla którego obowiązują zasady ochrony tego terenu i eksploatacji złoża, określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

8. Dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych w granicach obszarów objętych planem.

9. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości takich jak: hałas, drgania, wibracje czy zanieczyszczenie powietrza, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

10. Dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1-MN.5, 1-MN.6, 1-MN.7, 1-MN.15, 1-MN.23, 2-MN.4, 2-MN.11, 3-MN.5, 4-MN.5, 4-MN.9, 5-MN.1, 5-MN.4, 5-MN.9, 5-MN.33, 5-MN.38, 7-MN.2, 7-MN.3, 8-MN.3, 8-MN.5, 8-MN.7, 8-MN.10, 8-MN.12, 8-MN.13, 8-MN.15, 8-MN.17 - jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1-RM.2, 1-RM.12, 1-RM.17, 1-RM.20, 1-RM.22, 1-RM.25, 2-RM.6, 2-RM.13, 3-RM.2, 3-RM.3, 3-RM.8, 4-RM.2, 4-RM.6, 4-RM.8, 4-RM.13, 5-RM.6, 5-RM.10, 5-RM.31, 5-RM.34, 6-RM.1, 6-RM.4, 6-RM.14, 8-RM.6 - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1-MNU.3, 1-MNU.10, 2-MNU.1, 4-MNU.7, 5-MNU.22, 5-MNU.26, 5-MNU.28, 5-MNU.30, 6-MNU.11, 6-MNU.17, 6-MNU.18, 6-MNU.21, 8-MNU.1, 8-MNU.14, 5-UMN.37, 6-UMN.8 - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 4) dla pozostałych terenów: nie ustala się.

#### **§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Występujące w granicach obszarów objętych planem stanowiska archeologiczne obejmuje się ochroną konserwatorską, w ramach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony.

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) celem ochrony zabytku wpisanego do wykazu zabytków nieruchomych - Dom, 4 ćw. XIX w. (Połajewo, ul. Rynek 25), oznaczonego na rysunku planu ustala się nakaz zachowania bryły istniejącego budynku, zastosowania rozwiązań architektonicznych, w tym wysokości, pokrycia i kształtu dachu oraz użycia tradycyjnych materiałów i historycznego wystroju elewacji;
- 2) ustala się nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, kształtu dachów i rodzajów pokrycia dachowego w nawiązaniu do istniejącej zabudowy historycznej.

4. Występujące w granicach planu nawarstwienia kulturowe występujące na obszarze w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają ochronie konserwatorskiej wsi Połajewo.

**§ 9. W zakresie zasad wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:** kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym.

#### **§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
- 2) ustala się miejsca postojowe na działce do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny lub na 1 lokal użytkowy w budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w innych obiektach usługowych,
  - d) nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 12 miejsc / 100 miejsc parkingowych dla samochodów w zabudowie usługowej i produkcyjnej;
- 5) nakazuje się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniający wymagania określone w przepisach odrębnych.

#### **2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na obszarach objętych planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku kolizji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) za pośrednictwem sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej.

#### **4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 4) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez wykorzystanie naturalnej retencji, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej.

#### **5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia, SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej;
- 3) dopuszcza się możliwość skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew o szerokości 1,5 m od skrajnego przewodu linii;
- 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy w wydzielonych pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oznaczonych na rysunkach planu;
- 5) pasy technologiczne, o których mowa w pkt 4 po skablowaniu lub likwidacji linii elektroenergetycznej przestają obowiązywać;
- 6) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

#### **7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie sieci gazowej:**

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację;
- 3) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych lub zbiorowych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalonymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:** zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### **10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) drogi publiczne powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 11. Zasady podziału nieruchomości objętych planem:**

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-MN.5, 1-MN.6, 1-MN.7, 1-MN.15, 1-MN.23, 2-MN.4, 2-MN.11, 3-MN.5, 4-MN.5, 4-MN.9, 5-MN.1, 5-MN.4, 5-MN.9, 5-MN.33, 5-MN.38, 7-MN.2, 7-MN.3, 8-MN.3, 8-MN.5, 8-MN.7, 8-MN.10, 8-MN.12, 8-MN.13, 8-MN.15, 8-MN.17:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) Parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-RM.2, 1-RM.12, 1-RM.17, 1-RM.20, 1-RM.22, 1-RM.25, 2-RM.6, 2-RM.13, 3-RM.2, 3-RM.3, 3-RM.8, 4-RM.2, 4-RM.6, 4-RM.8, 4-RM.13, 5-RM.6, 5-RM.10, 5-RM.31, 5-RM.34, 6-RM.1, 6-RM.4, 6-RM.14, 8-RM.6:
  - a) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 3) Parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5-U.21:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 4) Parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 6-US.5:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 5) Parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-MNU.3, 1-MNU.10, 2-MNU.1, 4-MNU.7, 5-MNU.22, 5-MNU.26, 5-MNU.28, 5-MNU.30, 6-MNU.11, 6-MNU.17, 6-MNU.18, 6-MNU.21, 8-MNU.1, 8-MNU.14;
  - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 6) Parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5-UMN.37, 6-UMN.8:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 30^\circ$  lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 7) Parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5-U/RU.29:
- a) minimalna powierzchnia działki:  $600 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 30^\circ$  lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 8) Parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5-UP.14, 6-UP.9, 6-UP.12:
- a) minimalna powierzchnia działki :  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 24 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 30^\circ$  lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 9) Parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7-PE.4, 7-PE.6:
- a) minimalna powierzchnia działki: nie określa się,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: nie określa się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

### **§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1. Część obszaru planu znajduje się w:

- 1) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 "Dolina Kopalna Margonin - Smogulec";
- 2) granicy złoża kruszywa naturalnego "Sierakówko JS" (nr złoża: 19166);
- 3) obszarze górniczym "Sierakówko JS";
- 4) terenie górniczym "Sierakówko JS";
- 5) granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka;
- 6) granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka (kod obszaru PLB300015);
- 7) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 8) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m.

2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępowstwa wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na terenach objętych planem, zlokalizowanych w obszarze strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m, obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, budynków żywienia zbiorowego, zakładów i budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe.

4. Na terenach objętych planem, zlokalizowanych w obszarze strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszelkich budynków korzystających z wody.

### **§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.**

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1-MN.5, 1-MN.6, 1-MN.7, 1-MN.15, 1-MN.23, 2-MN.4, 2-MN.11, 3-MN.5, 4-MN.5, 4-MN.9, 5-MN.1, 5-MN.4, 5-MN.9, 5-MN.33, 5-MN.38, 7-MN.2, 7-MN.3, 8-MN.3, 8-MN.5, 8-MN.7, 8-MN.10, 8-MN.12, 8-MN.13, 8-MN.15, 8-MN.17 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dojeżdża i dojazdy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;

8) geometria dachu: nie określa się;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

10) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;

11) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;

12) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;

13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

14) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

1) **1-MN.5** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDD.4;

2) **1-MN.6** - z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1-KDW.9;

3) **1-MN.7** - z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1-KDW.9

i 1-KDW.8;

4) **1-MN.15** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDL.14;

5) **1-MN.23** - istniejącym zjazdem z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDZ.21 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1-KDW.24;

- 6) **2-MN.4** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2-KDD.3;
- 7) **2-MN.11** - z drogi publicznej (gminnej) poprzez drogę wewnętrzną - oznaczone informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem) poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2-KXL.10;
- 8) **3-MN.5** - z drogi publicznej poprzez dojazd - oznaczony informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem), poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 3-KDW.4 i 3-KDW.6;
- 9) **4-MN.5** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4-KDD.4 lub z drogi publicznej (gminnej) przyległej do terenu i oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 10) **4-MN.9** - z drogi publicznej (gminnej) przyległej do terenu i oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 11) **5-MN.1** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.2;
- 12) **5-MN.4** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.3;
- 13) **5-MN.9** - z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną (zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.8;
- 14) **5-MN.33**:
  - a) z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW. 35,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 178 (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.36;
- 15) **5-MN.38** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 16) **7-MN.2**:
  - a) z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7-KDW. 1,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 178 (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7-KDW.1;
- 17) **7-MN.3** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7-KDW.1;
- 18) **8-MN.3** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDL.4;
- 19) **8-MN.5** - z dróg publicznych - oznaczonych informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem);
- 20) **8-MN.7** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8-KDW.8;
- 21) **8-MN.10** - z drogi publicznej (powiatowej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8-KDW.9;
- 22) **8-MN.12** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDD.11;
- 23) **8-MN.13** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDD.18;
- 4) **8-MN.15** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDD.18 lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8-KDW.16;
- 25) **8-MN.17** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDD.18 lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8-KDW.16.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-RM.2, 1-RM.12, 1-RM.17, 1-RM.20, 1-RM.22, 1-RM.25, 2-RM.6, 2-RM.13, 3-RM.2, 3-RM.3, 3-RM.8, 4-RM.2, 4-RM.6, 4-RM.8, 4-RM.13, 5-RM.6, 5-RM.10, 5-RM.31, 5-RM.34, 6-RM.1, 6-RM.4, 6-RM.14, 8-RM.6 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojeżdża i dojazdy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;
- 7) geometria dachu: nie określa się;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 9) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, papa;
- 10) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **1-RM.2** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDZ.1;
- 2) **1-RM.12** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDD.13;
- 3) **1-RM.17** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDL.16;
- 4) **1-RM.20** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDZ.19;
- 5) **1-RM.22** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1-KDZ.21;
- 6) **1-RM.25** - z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem);
- 7) **2-RM.6** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2-KDD.5;
- 8) **2-RM.13** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem), poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2-KXL.12;
- 9) **3-RM.2** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3-KDD.1;
- 10) **3-RM.3** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3-KDD.1;
- 11) **3-RM.8** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3-KDD.7;
- 12) **4-RM.2** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4-KDD.1 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4-KDW.3;

- 13) **4-RM.6** - z drogi publicznej (powiatowej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 14) **4-RM.8** - z drogi publicznej (powiatowej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 15) **4-RM.13** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4-KDD.12;
- 16) **5-RM.6** - z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem);
- 17) **5-RM.10** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 18) **5-RM.31** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5-KXL.32 włączony do drogi, położonej na działce nr 470/9 (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 19) **5-RM.34** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 20) **6-RM.1** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDL.2;
- 21) **6-RM.4** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDL.7 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 6-KDW.3;
- 22) **6-RM.14** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDD.13;
- 23) **8-RM.6** - z drogi publicznej poprzez dojazd oznaczony informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem).

**§ 16.** Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5-U.21 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) dojścia i dojazdy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%
  - 5) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
  - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,3;
  - 7) geometria dachu: nie określa się;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45°;
  - 9) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, papa;
  - 10) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
  - 11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
  - 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do dróg publicznych: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.17 lub drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.17 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.25, lub z drogi publicznej (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.25.

**§ 17. Dla terenu usług sportu i rekreacji** oznaczonego symbolem: 6-US.5 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi i urządzenia sportu i rekreacji projektowane jako obiekty kubaturowe lub terenowe, w tym towarzyszących wiat.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia i dojazdy;
- 3) budynki administracyjno-socjalne, zaplecza sanitarno-techniczne;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie określa się;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%
- 5) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 16,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0;
- 7) geometria dachu: nie określa się;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 40°;
- 9) pokrycie dachu: nie określa się;
- 10) kolorystyka dachu: nie określa się;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do drogi publicznej: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDL.7.

**§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-MNU.3, 1-MNU.10, 2-MNU.1, 4-MNU.7, 5-MNU.22, 5-MNU.26, 5-MNU.28,

5-MNU.30, 6-MNU.11, 6-MNU.17, 6-MNU.18, 6-MNU.21, 8-MNU.1, 8-MNU.14 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia i dojazdy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
- 8) geometria dachu: nie określa się;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 10) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, papa;
- 11) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 14) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

#### 4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **1-MNU.3** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 2) **1-MNU.10** - z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1-KDW.9;
- 3) **2-MNU.1** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2-KDD.2;
- 4) **4-MNU.7** - z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 5) **5-MNU.22** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.17 lub poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 5-KDW.23 i 5-KDW.24, lub z drogi publicznej (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) lub z drogi publicznej (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.25;
- 6) **5-MNU.26** - z drogi publicznej (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.25 lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.27;
- 7) **5-MNU.28** - z drogi publicznej (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) lub z drogi publicznej (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.27;
- 8) **5-MNU.30** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr1846P oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem);
- 9) **6-MNU.11** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej (nr 178) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) na działkę nr 246 sąsiadującą z terenem 6-MNU.11 (dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej);
- 10) **6-MNU.17** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 178 oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru

objętego planem) z drogą klasy lokalnej oznaczoną symbolem 6-KDL.16 lub poprzez drogę klasy lokalnej oznaczoną symbolem 6-KDD.15;

- 11) **6-MNU.18** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 178 oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) z drogą klasy lokalnej oznaczoną symbolem 6-KDL.16 poprzez drogę klasy lokalnej oznaczoną symbolem 6-KDD.15;
- 12) **6-MNU.21** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 178 oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 6-KDW.20;
- 13) **8-MNU.1** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDL.2;
- 14) **8-MNU.14** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8-KDD.18.

**§ 19. Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5-UMN.37, 6-UMN.8 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojeżdża i dojazdy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 12,5 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 11,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,3;
- 9) geometria dachu: nie określa się;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 11) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, papa;
- 12) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
- 13) w granicach terenu 5-UMN.37 w budynku usługowym dopuszcza się wyodrębnienie lokalu mieszkalnego;
- 14) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 16) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **5-UMN.37** - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem do jezdni zbiorczej, włączonej do skrzyżowania dróg wojewódzkiej nr 178 (Rynek) i powiatowej nr 1846P (ul. Szamotulską), zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) **6-UMN.8** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDL.7.

**§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych** oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5-U/RU.29 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z uzupełniającą funkcją produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia i dojazdy;
- 3) garaże, obiekty zaplecza technicznego, budynki gospodarcze i administracyjno-socjalne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie określa się;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;
- 7) geometria dachu: nie określa się;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 9) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
- 10) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do drogi publicznej: z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem).

**§ 21. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5-UP.14, 6-UP.9, 6-UP.12 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia i dojazdy;
- 3) garaże, obiekty zaplecza technicznego, budynki administracyjno-socjalne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie określa się;

- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 18,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0;
- 7) geometria dachu: nie określa się;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 9) pokrycie dachu: nie określa się;
- 10) kolorystyka dachu: nie określa się;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **5-UP.14** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.16 lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.11 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.12 lub 5-KDW-13, lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.17 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5-KDW.25;
- 2) **6-UP.9** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDL.7;
- 3) **6-UP.12** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem).

**§ 22. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji surowców** oznaczonych na rysunku planu symbolami:

7-PE.4, 7-PE.6 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren powierzchniowej eksploatacji surowców.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego;
  - 2) budynków socjalnych, biurowych i administracyjnych;
  - 3) magazynu paliw oraz urządzeń służących tankowaniu pojazdów;
  - 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) dojeżdż, dojazdów, parkingów i placów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie określa się;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10%;
- 4) nie ustala się minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszcza się wyższe elementy techniczne nieprzekraczające 25,0 m wysokości;
- 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5;

- 8) geometria dachu: nie określa się;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 40°;
- 10) pokrycie dachu: nie określa się;
- 11) kolorystyka dachu: nie określa się.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **7-PE.4** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem);
- 2) **7-PE.6** - z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem).

5. Nakazuje się likwidację tymczasowych obiektów budowlanych do zakończenia prac rekultywacyjnych.

**§ 23.** Dla **terenu lasów** oznaczonego na rysunku planu symbolem: 7-ZL.5 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do drogi publicznej: z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem).

**§ 24.** Dla **terenów zieleni izolacyjnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5-ZI.19, 7-ZI.4, 7-ZI.5 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
2. Zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 5 ust. 3.
3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu: 90%;

4. Zakaz lokalizacji ogrodzeń.

5. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **5-ZI.19** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.17 lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.20;

2) **7-ZI.4 i 7-ZI.5:**

- a) z drogi publicznej (gminnej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7-KDW.1,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 178 (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7-KDW.1.

**§ 25.** Dla **terenów wód powierzchniowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-WS.26,

4-WS.10, 4-WS.11, 5-WS.7, 6-WS.19 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się realizację kładek, mostów w sposób nie pogarszający przepływu wód w cieku.
3. Nakazuje się zachowanie na skarpach cieku roślinności naturalnej.
4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **1-WS.26** - z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem), poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1-RM.25;
- 2) **4-WS.10** - z drogi publicznej (powiatowej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 4-RM.8;
- 3) **4-WS.11** - z drogi publicznej (powiatowej) - oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem) lub poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4-MNU.7, lub poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 4-RM.6, lub poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 4-RM.8;
- 4) **5-WS.7** - z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem);
- 5) **6-WS.19** - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6-KDD.15 lub poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 6-MNU.17, lub poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 6-MNU.18.

**§ 26. Dla terenu obsługi komunikacji - parking** oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5-KS.18 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji - parking.

2. Dopuszcza się:

- 1) chodniki, ścieżki rowerowe;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów.

4. Podstawową obsługą komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do dróg publicznych: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.17 lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5-KDD.20.

**§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1-KDZ.1, 1-KDZ.19, 1-KDZ.21 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1-KDL.14, 1-KDL.16, 6-KDL.2, 6-KDL.7, 6-KDL.16, 8-KDL.2, 8-KDL.4 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1-KDD.4, 1-KDD.13, 2-KDD.2, 2-KDD.3, 2-KDD.5, 3-KDD.1, 3-KDD.7, 4-KDD.1, 4-KDD.4, 4-KDD.12, 5-KDD.2, 5-KDD.3, 5-KDD.11, 5-KDD.16, 5-KDD.17, 5-KDD.20, 6-KDD.13, 6-KDD.15, 8-KDD.11, 8-KDD.18 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-KDW.8, 1-KDW.9,

1-KDW.24, 3-KDW.4, 3-KDW.6, 4-KDW.3, 5-KDW.8, 5-KDW.12, 5-KDW.13, 5-KDW.23, 5-KDW.24, 5-KDW.25, 5-KDW.27, 5-KDW.35, 5-KDW.36, 6-KDW.3, 6-KDW.20, 7-KDW.1, 8-KDW.8, 8-KDW.9, 8-KDW.16 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2-KXL.10,

2-KXL.12, 5-KXL.32 ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

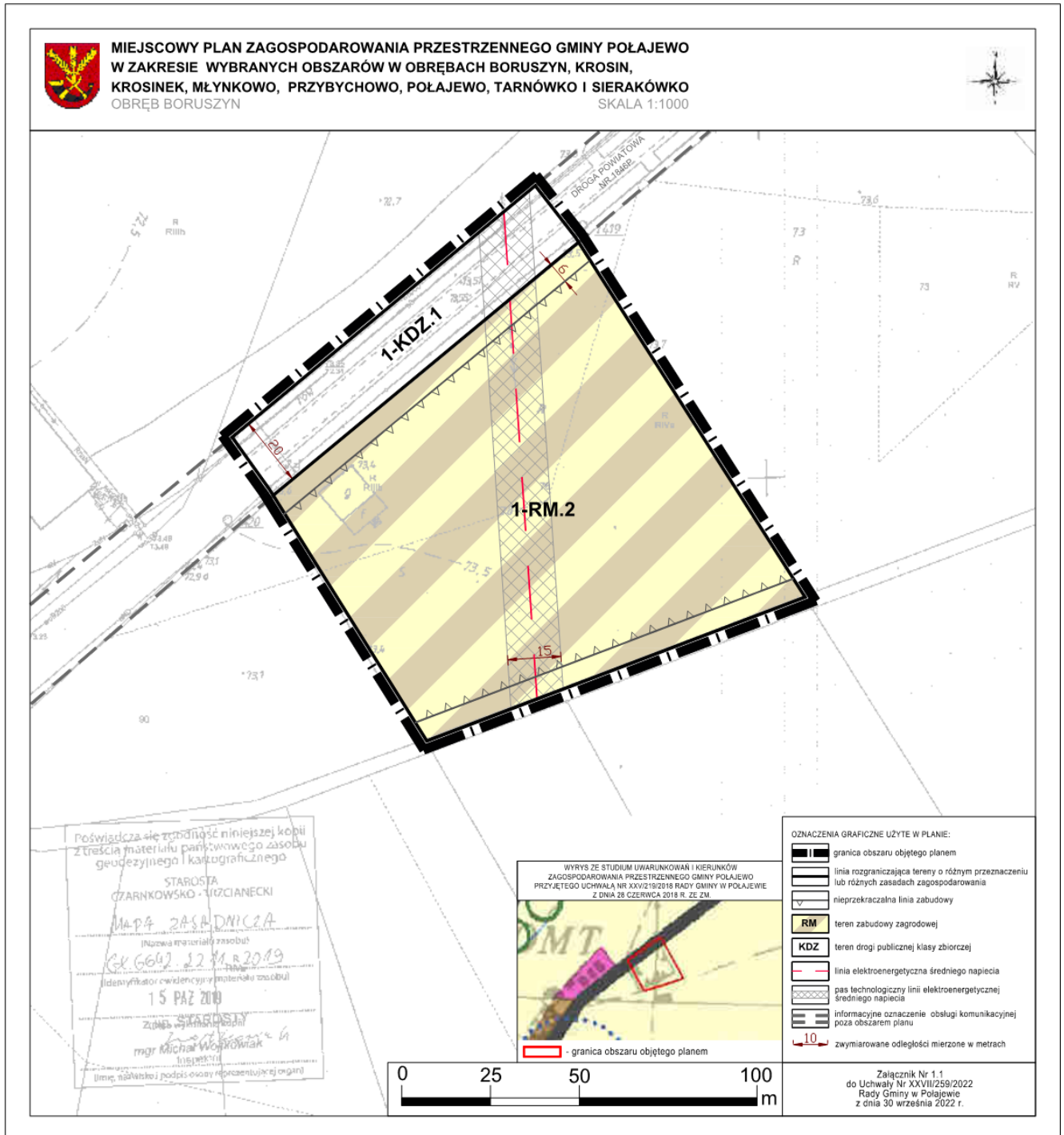
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 32. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości 25%.

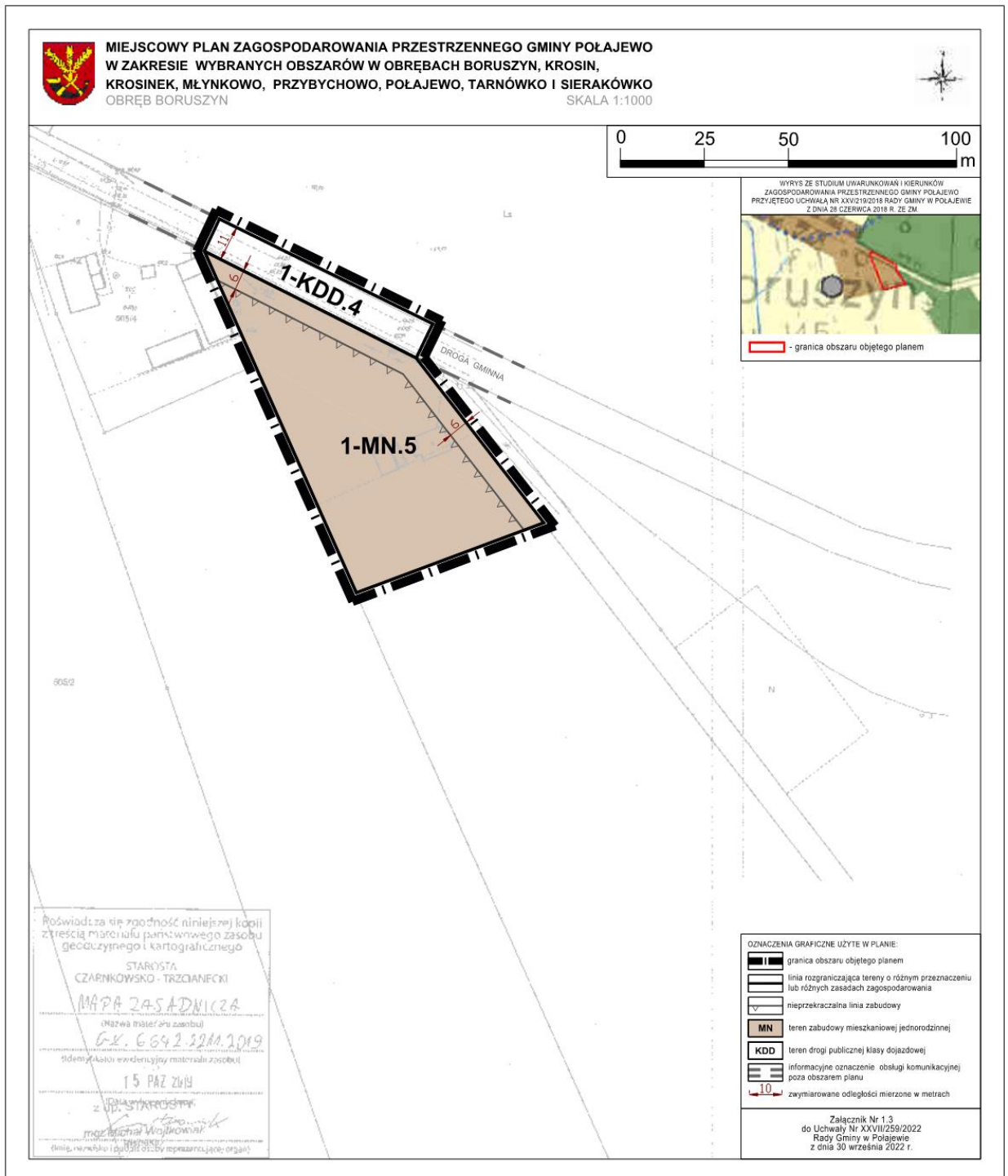
§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

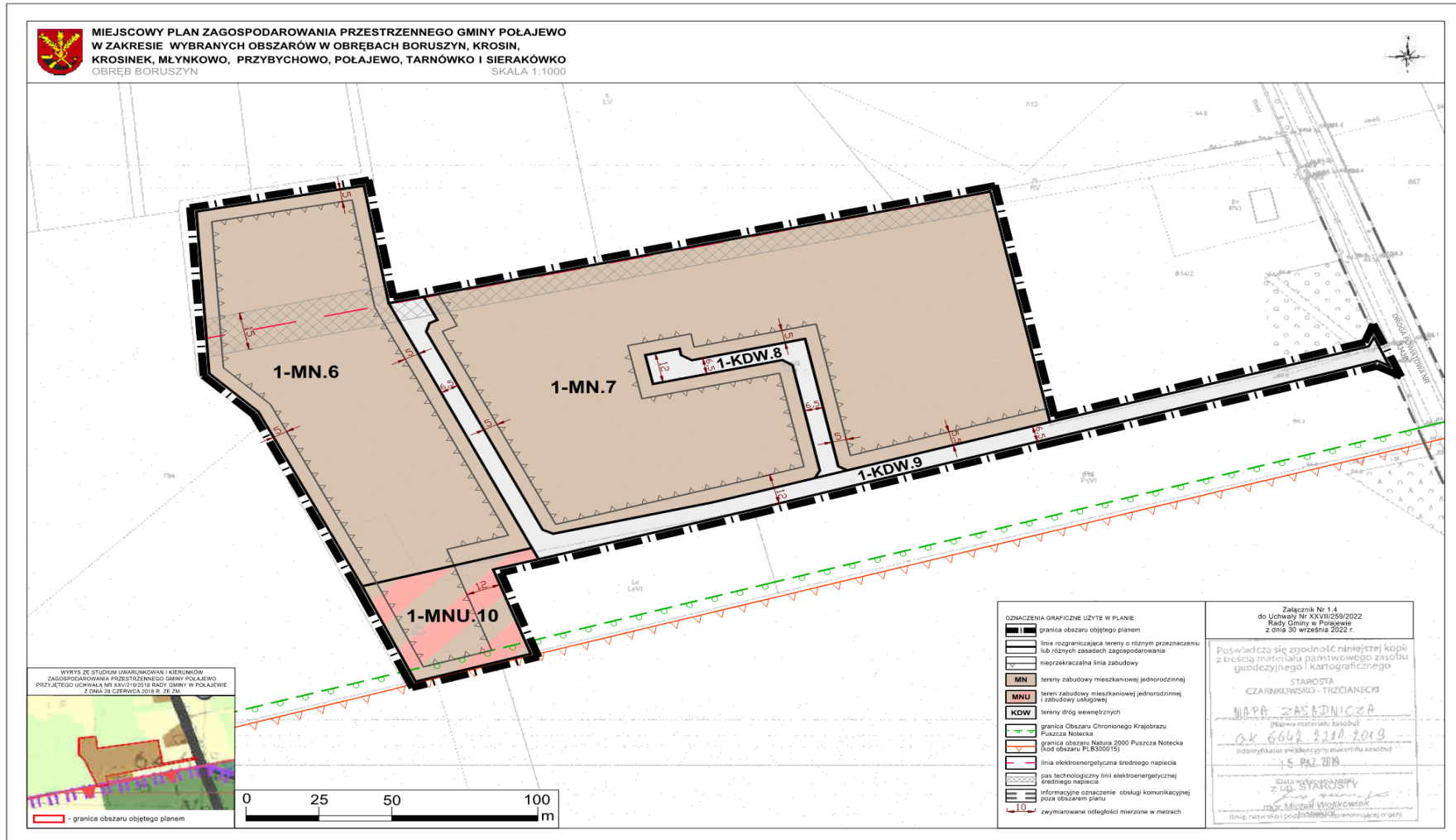
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

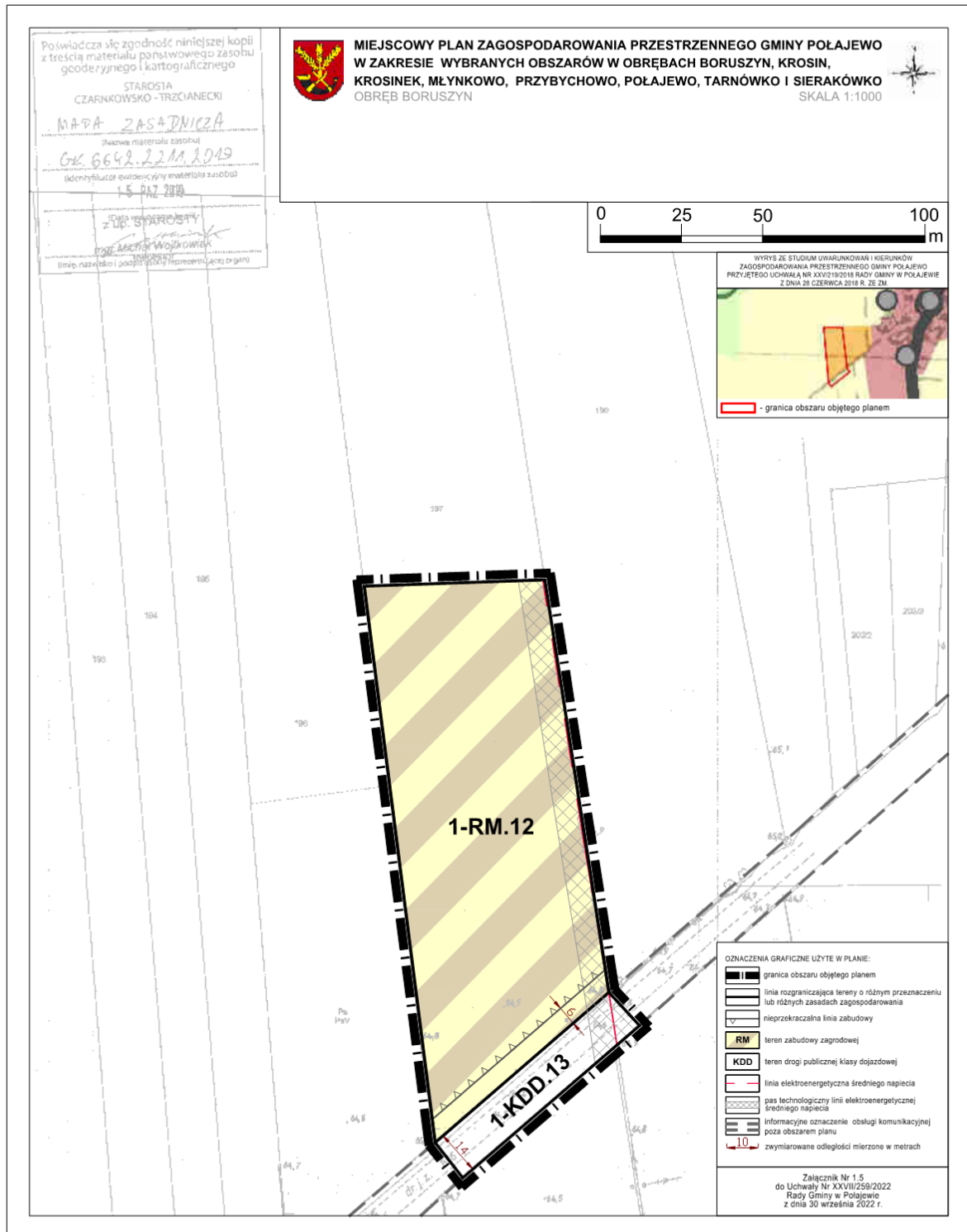
Przewodniczący Rady Gminy  
(-) **Roman Klewenhagen**

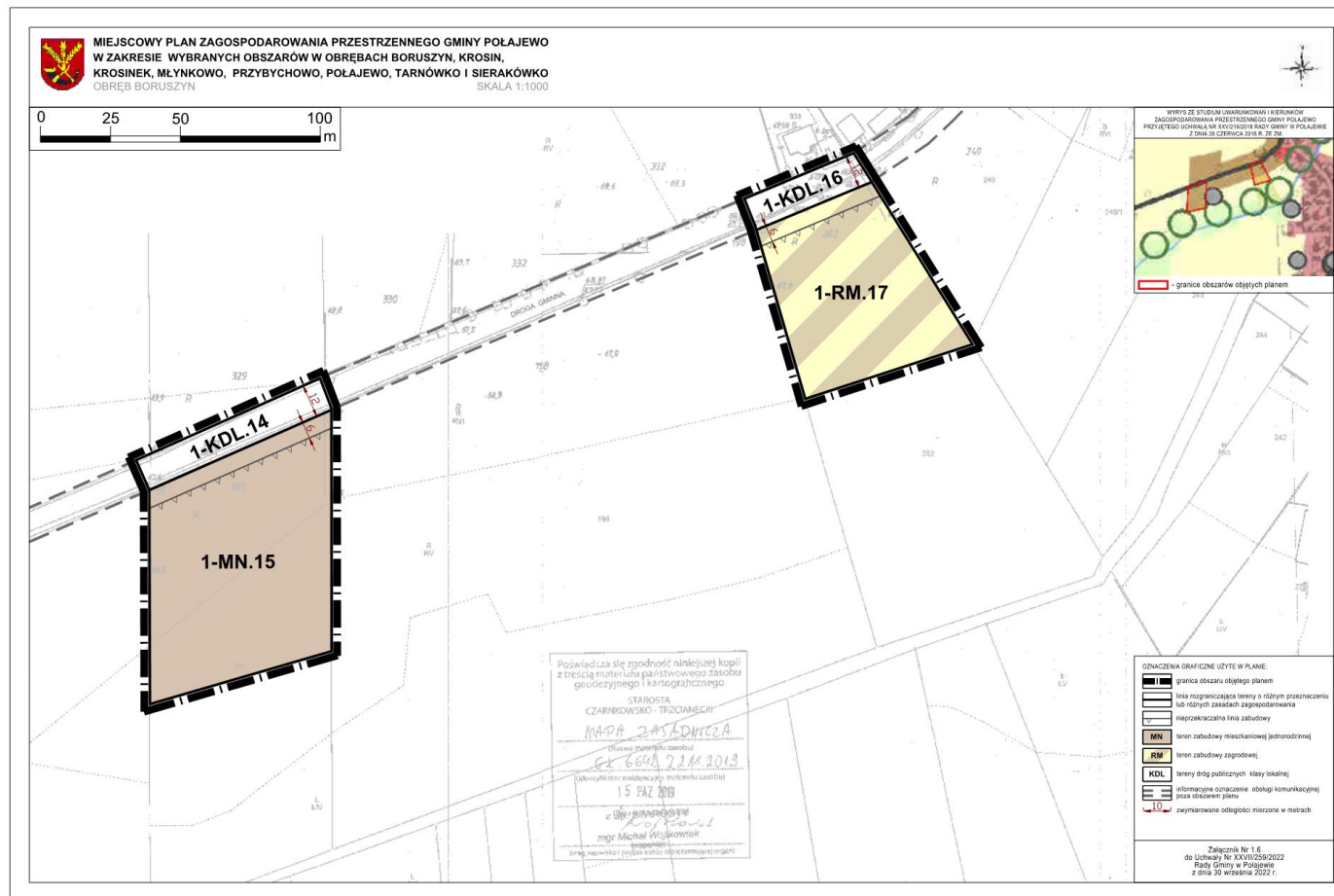


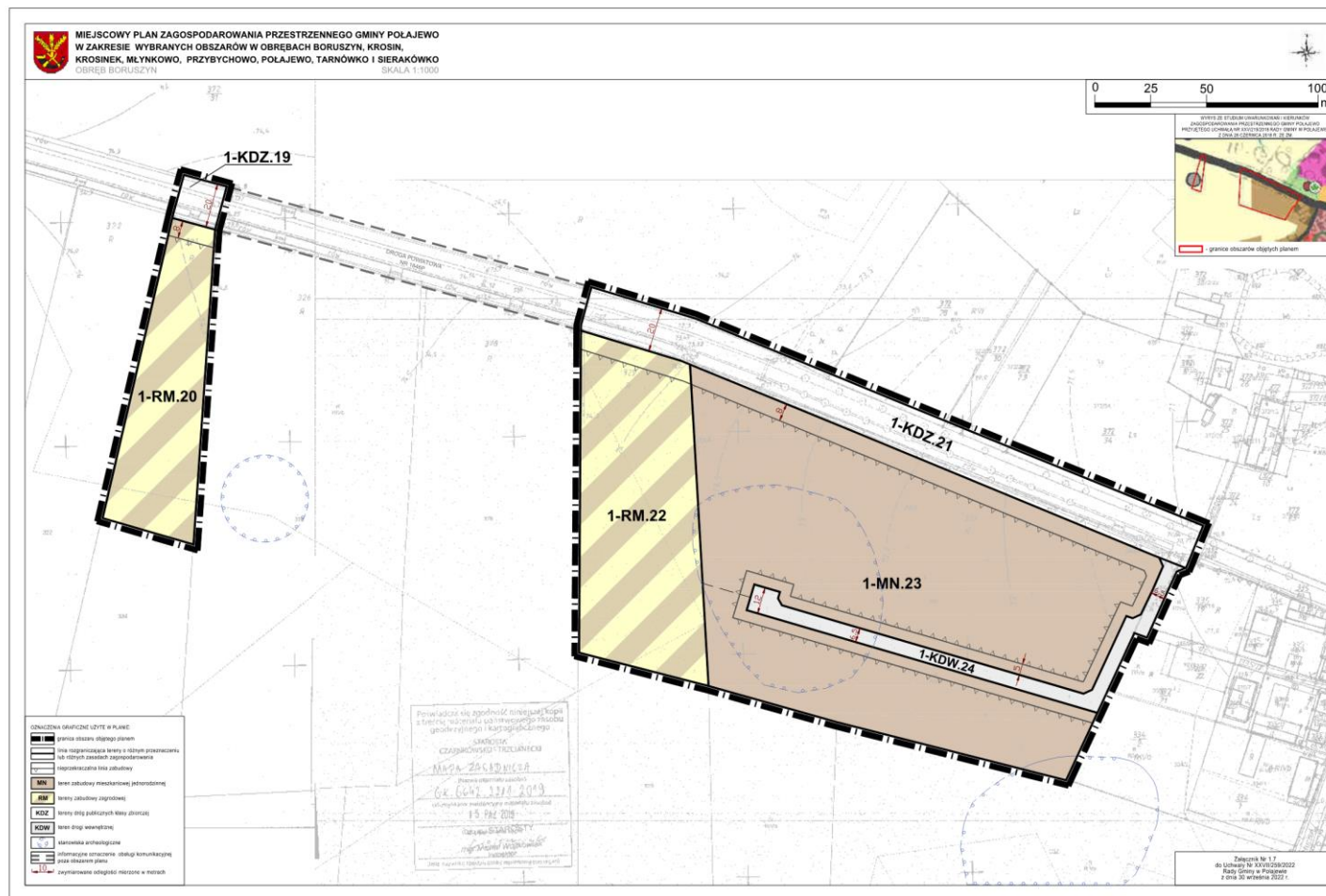




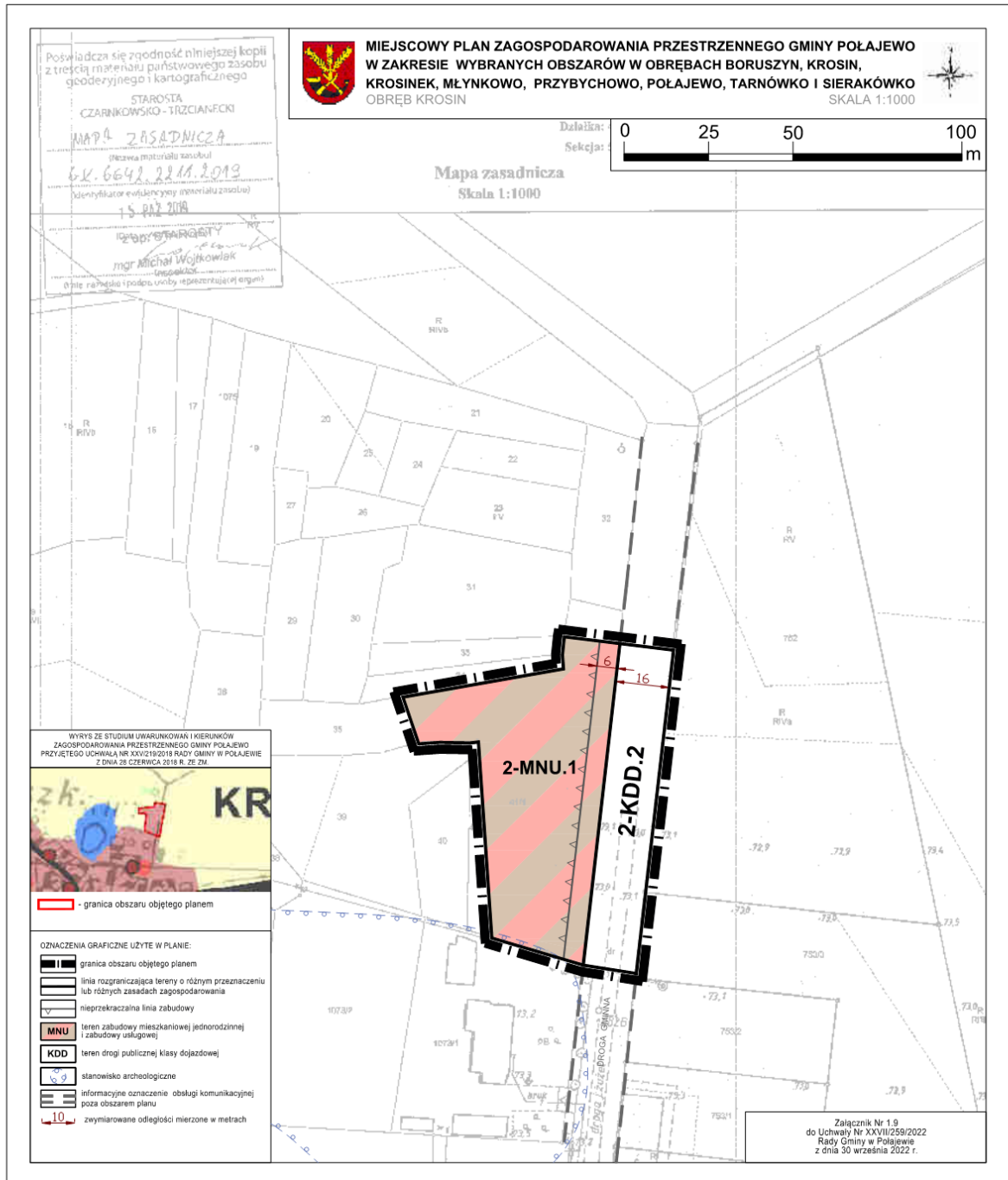


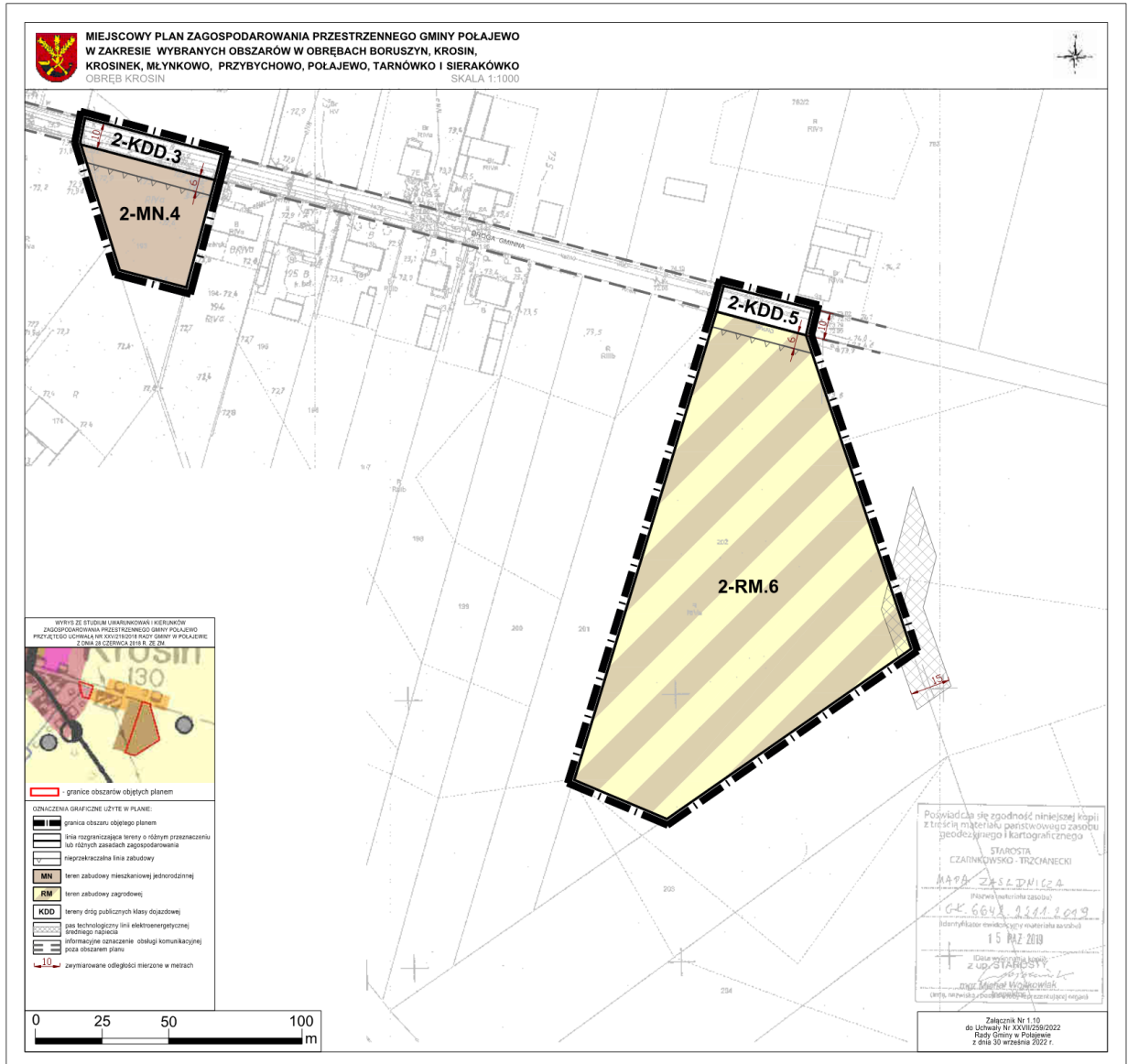


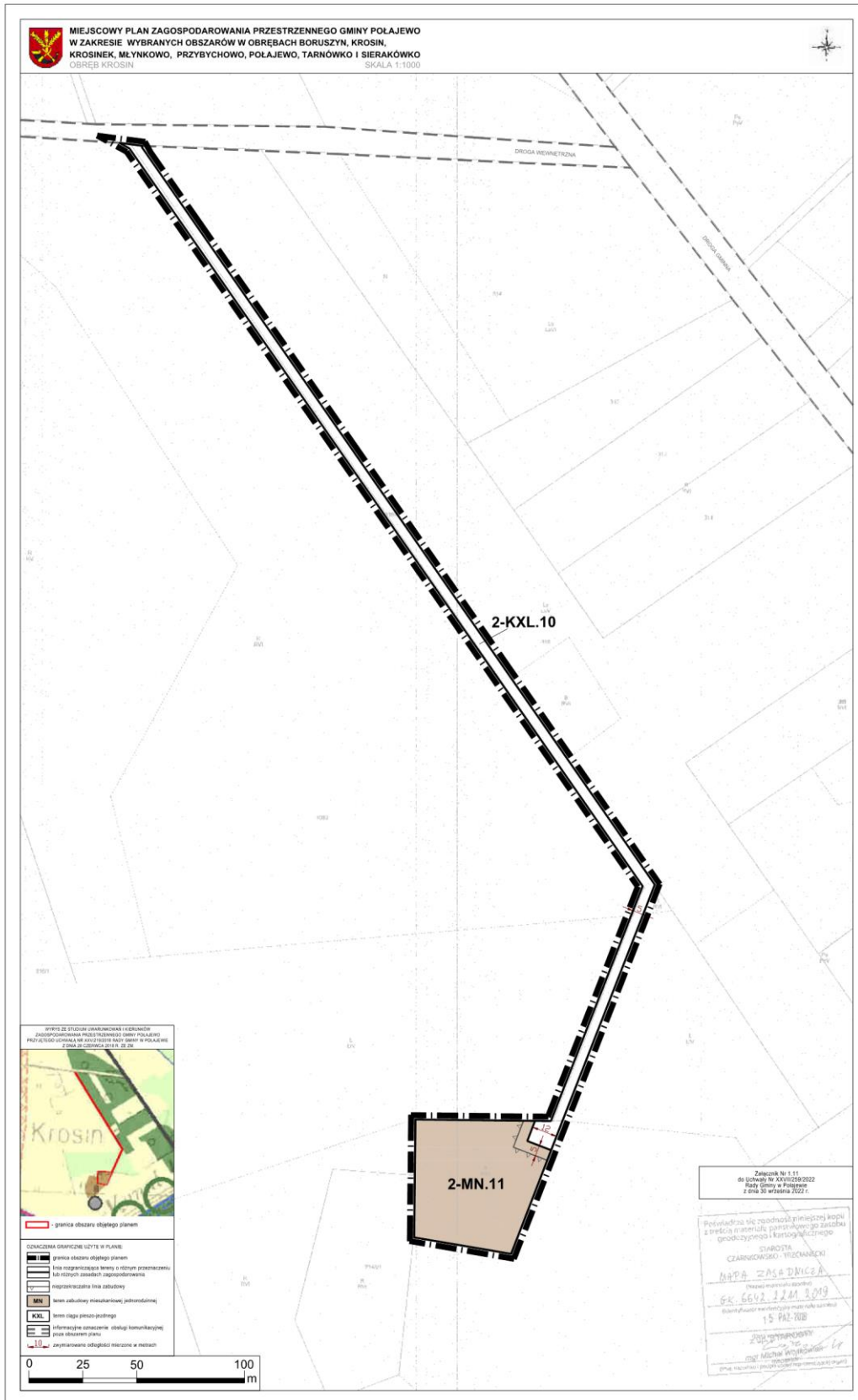




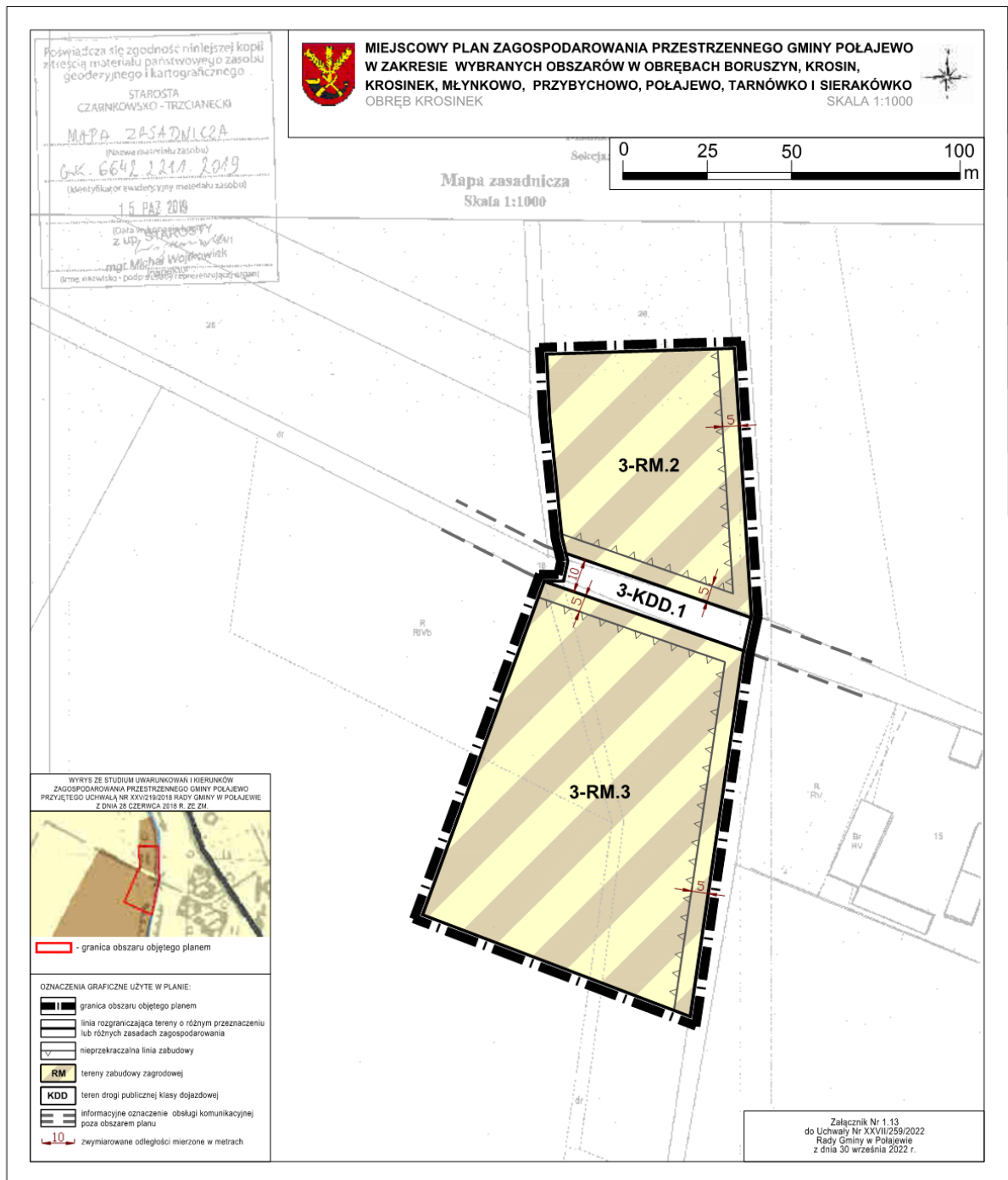


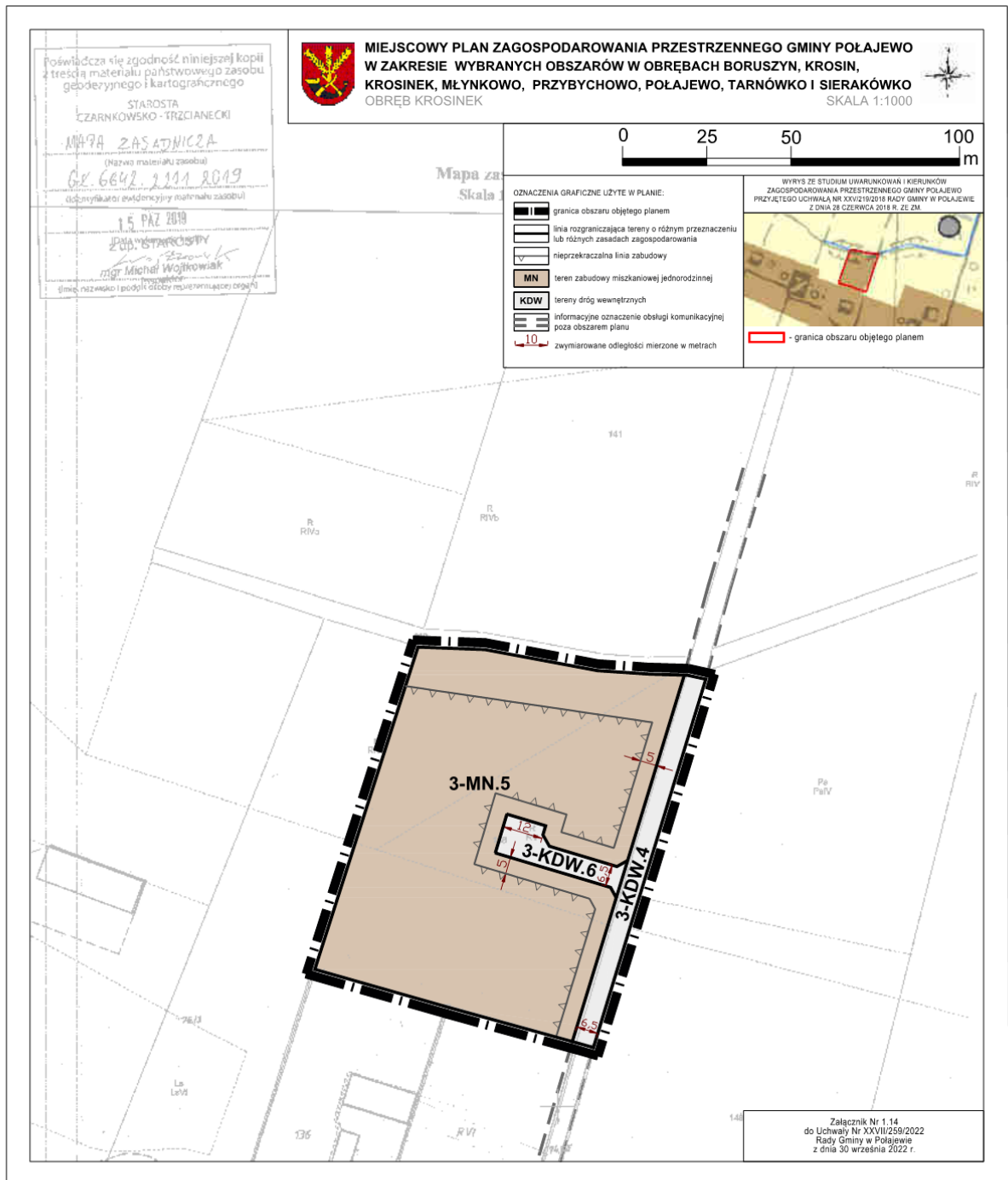


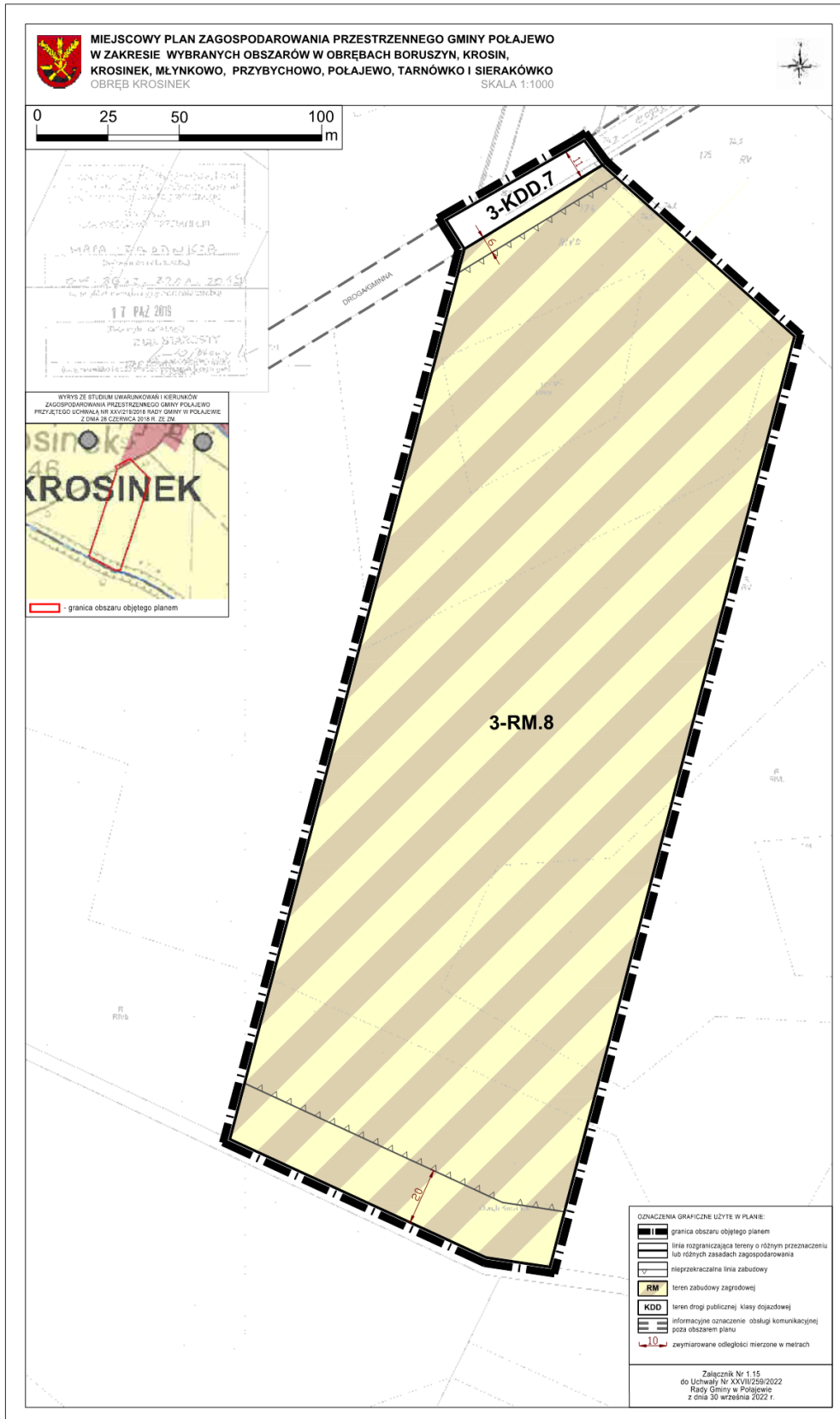




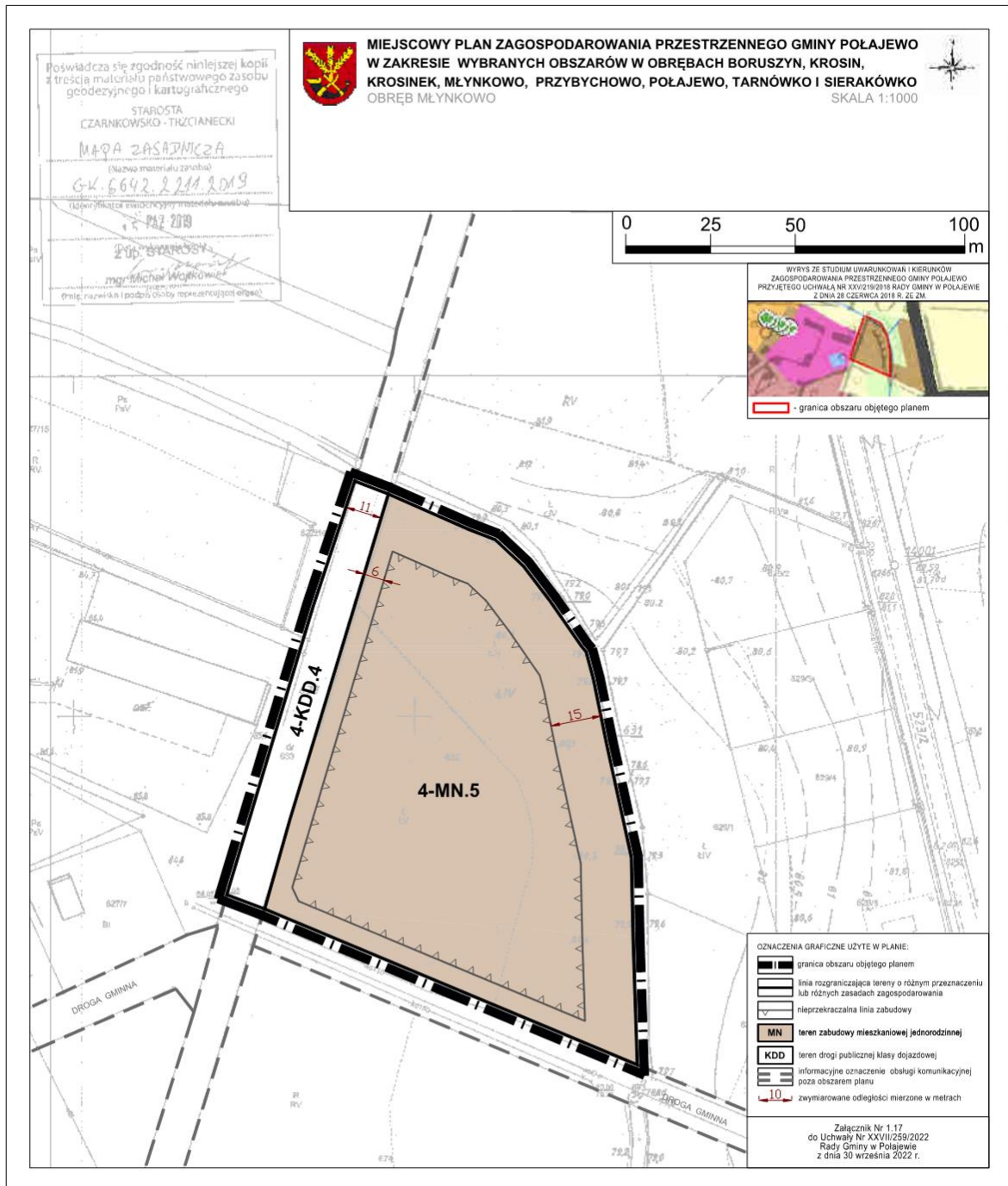




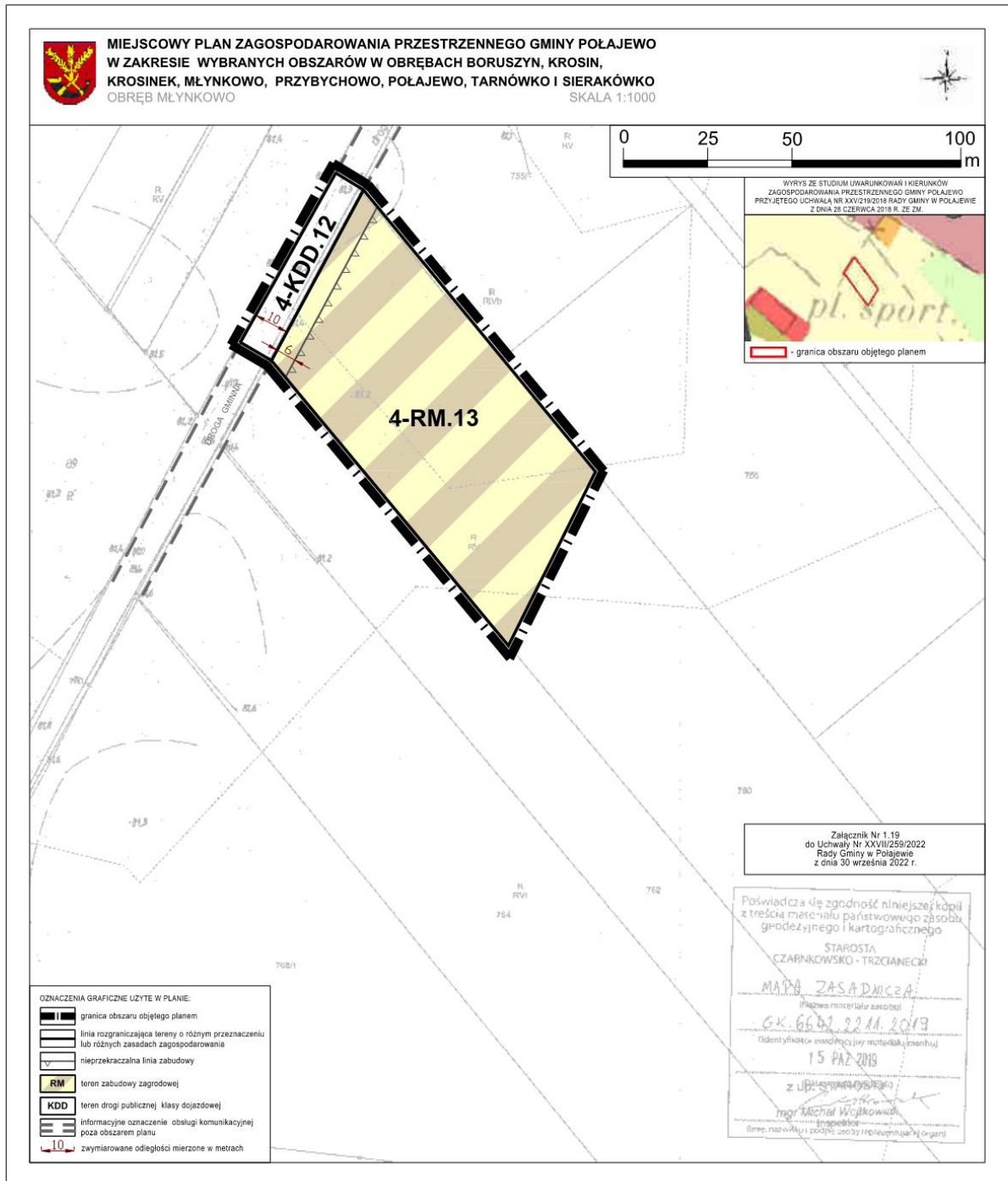


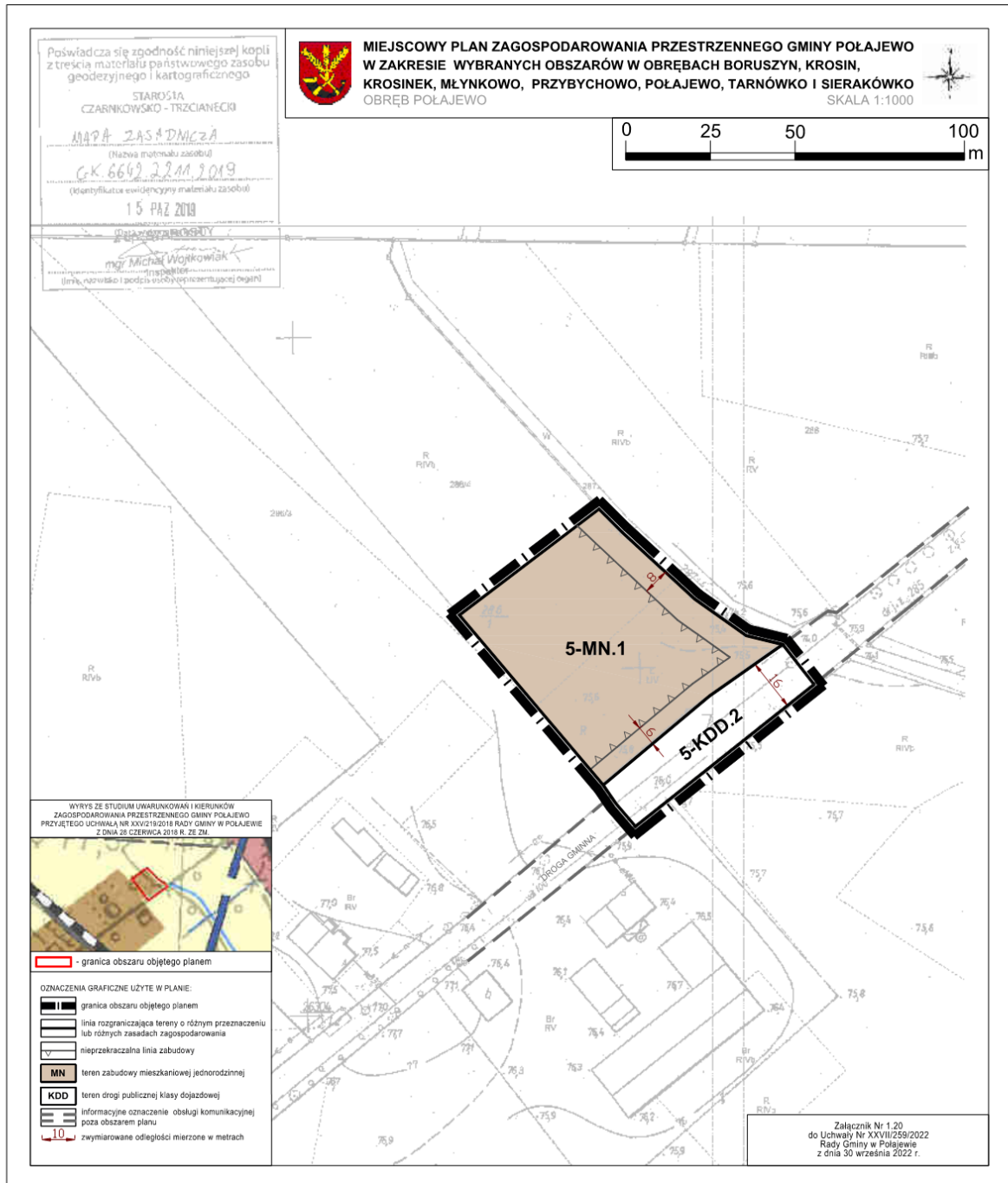


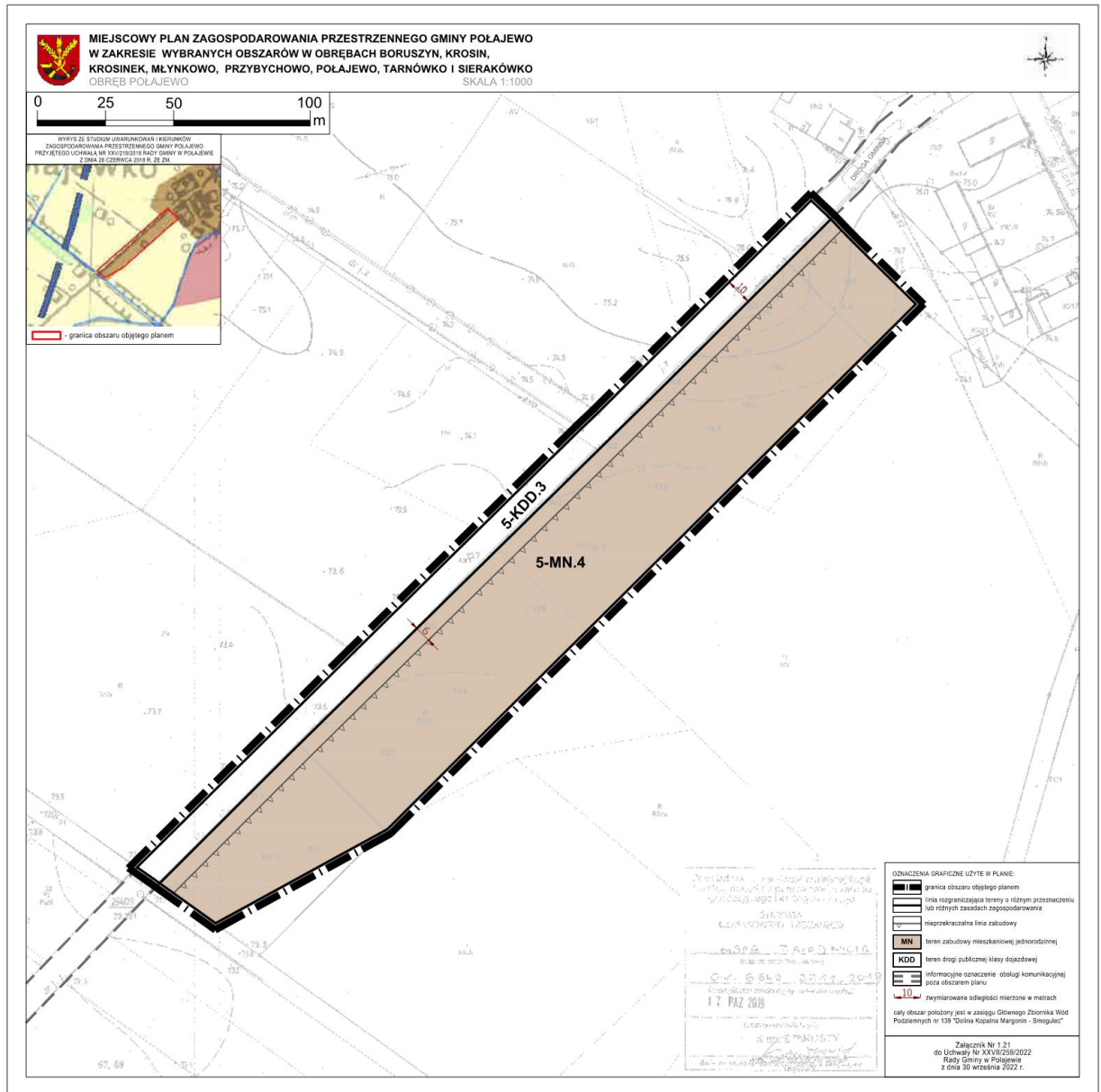


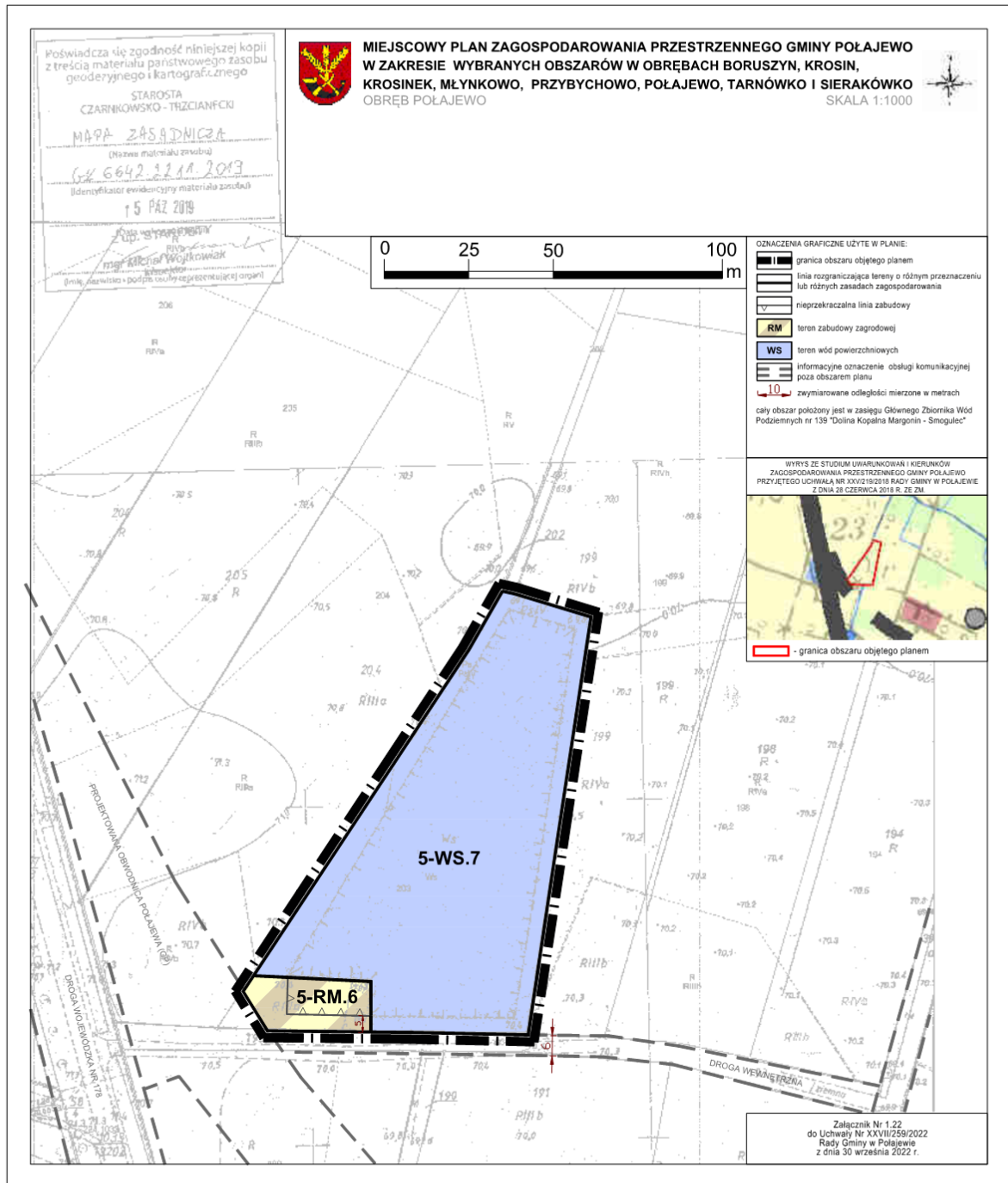


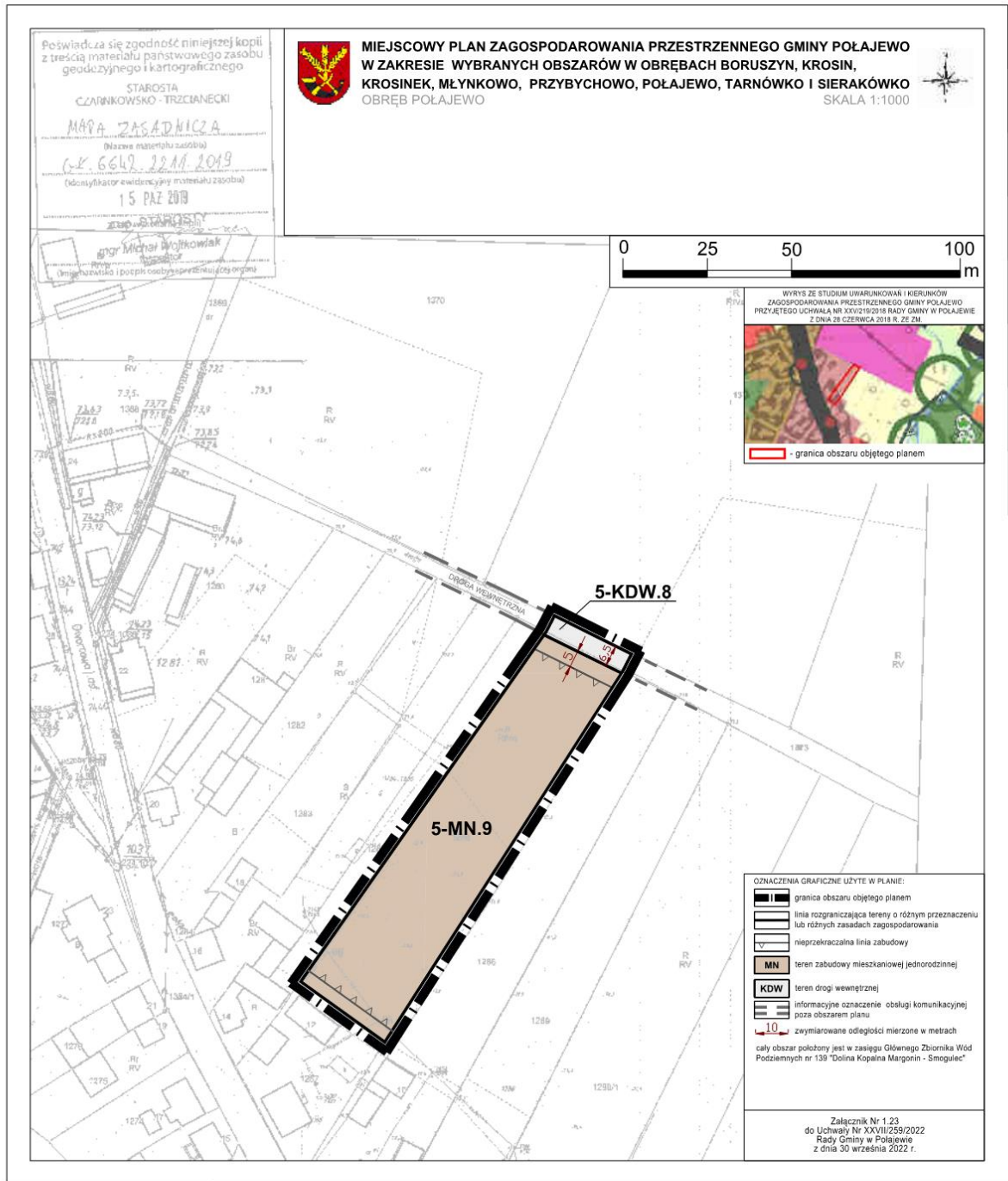


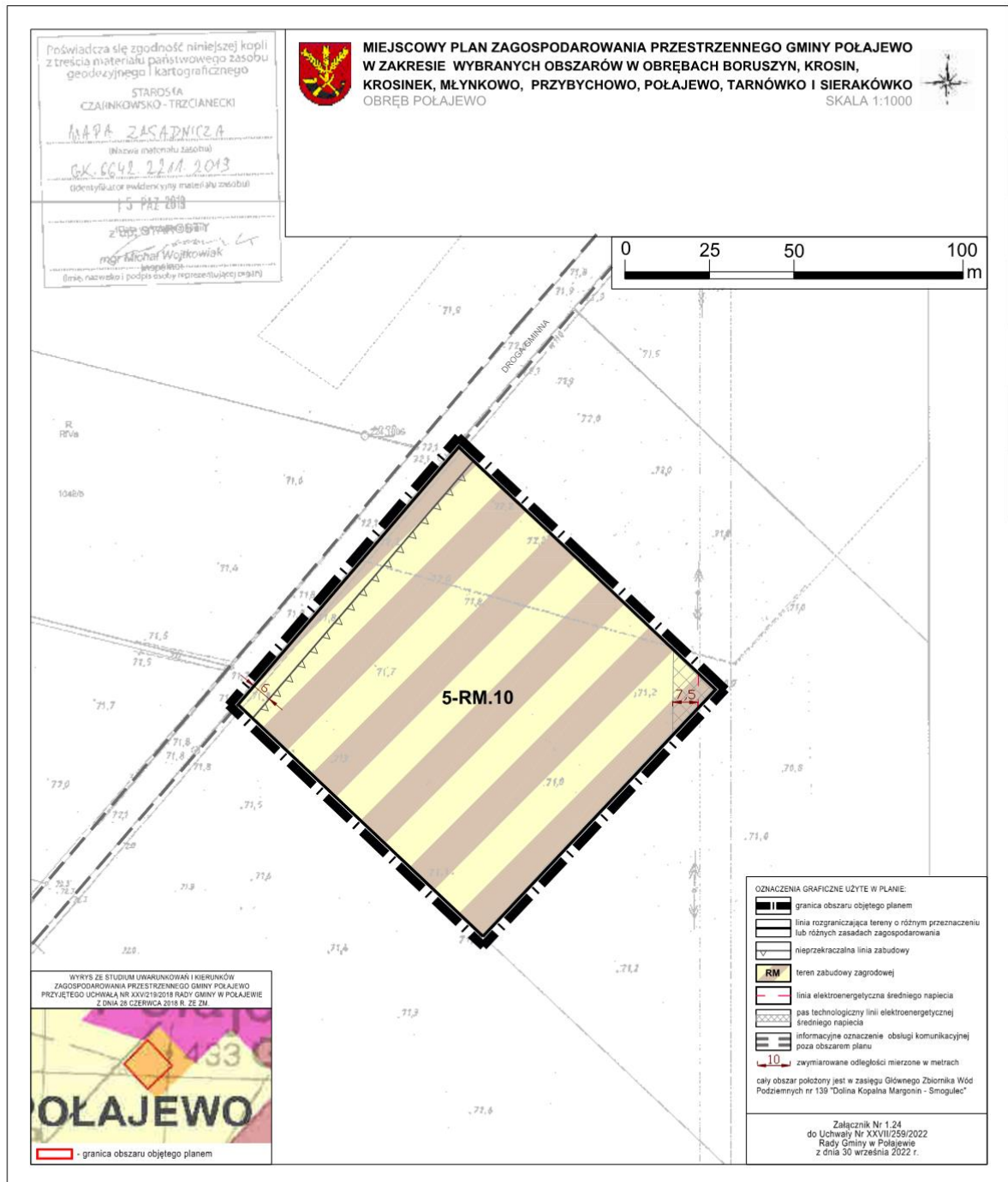




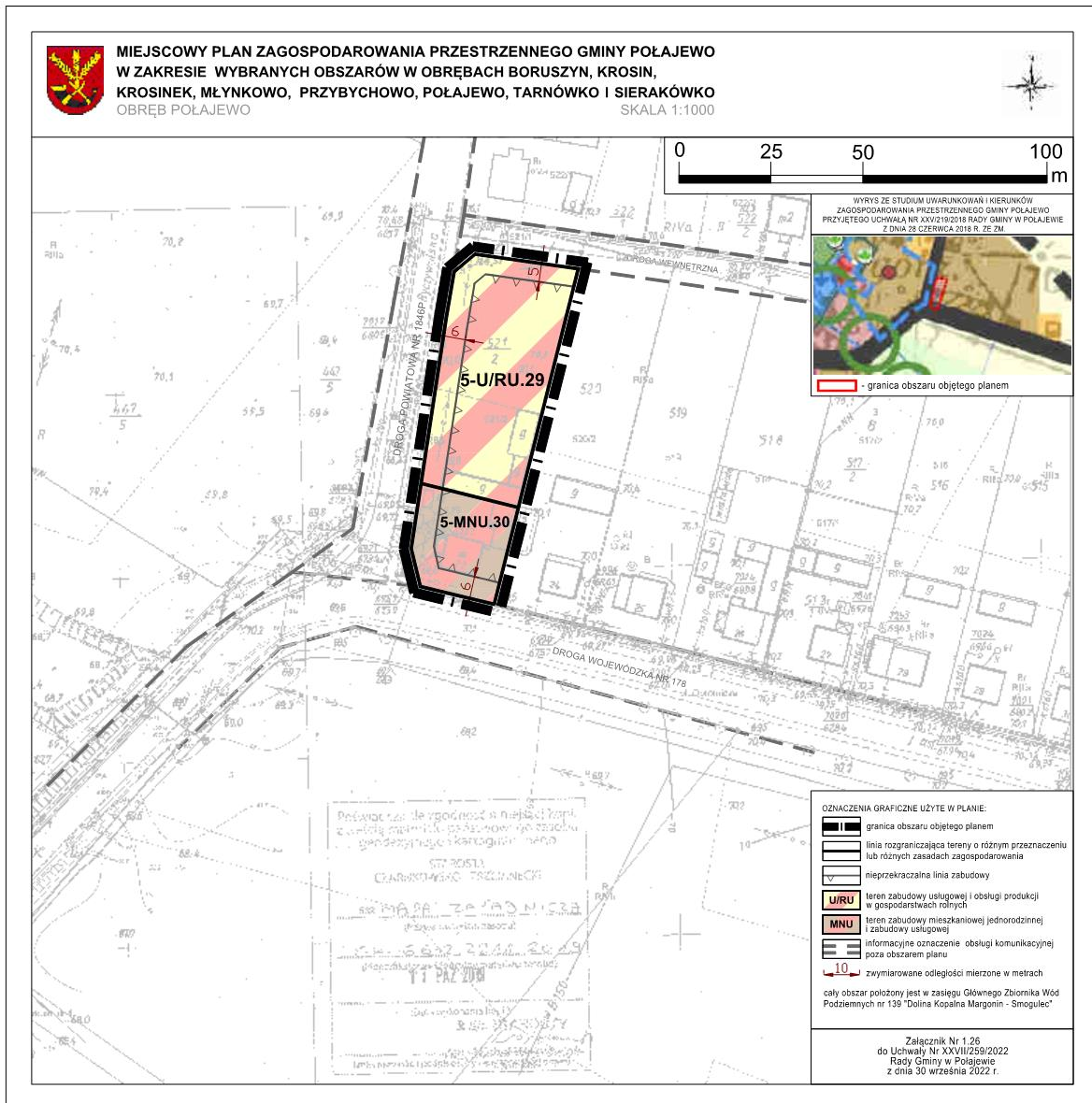


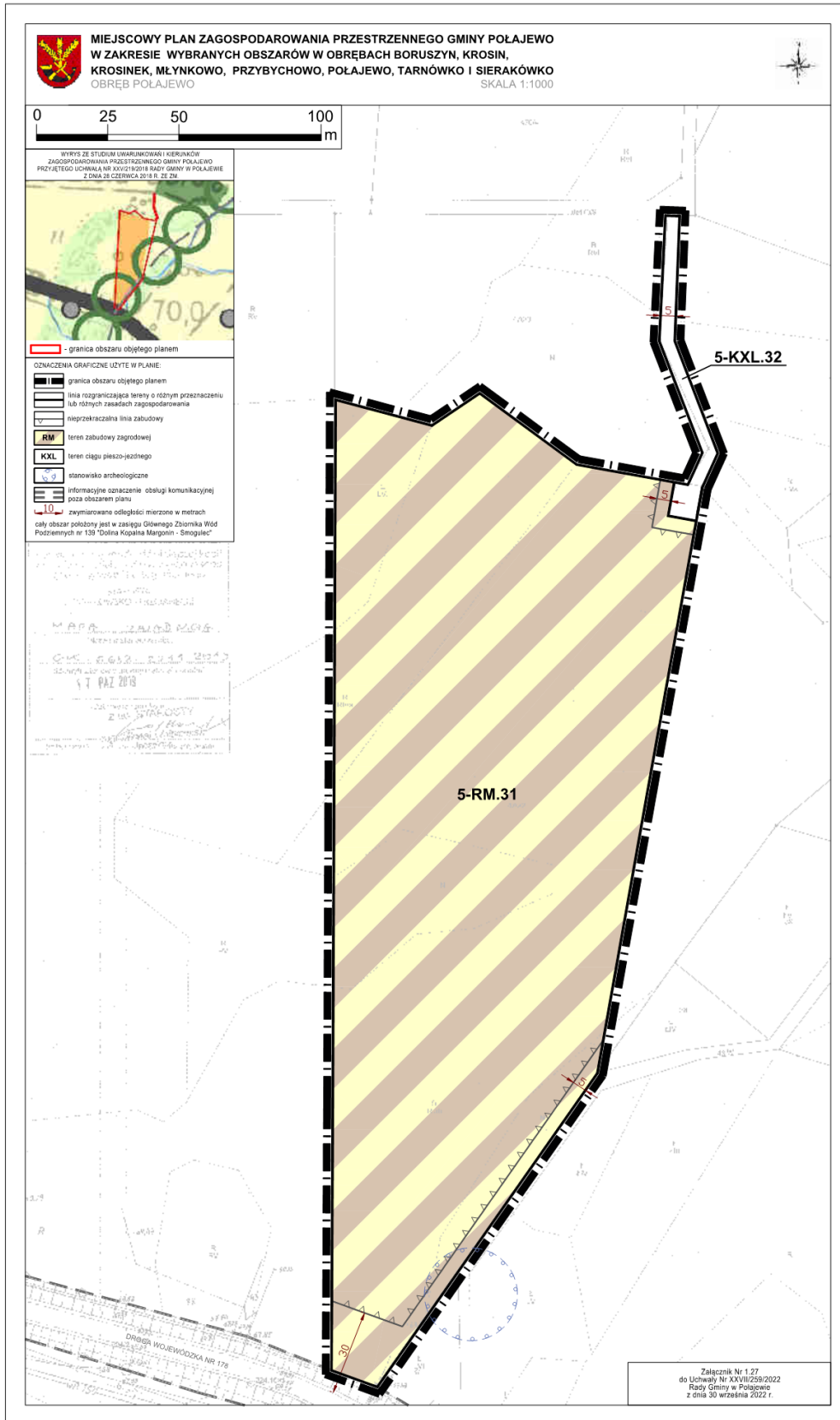


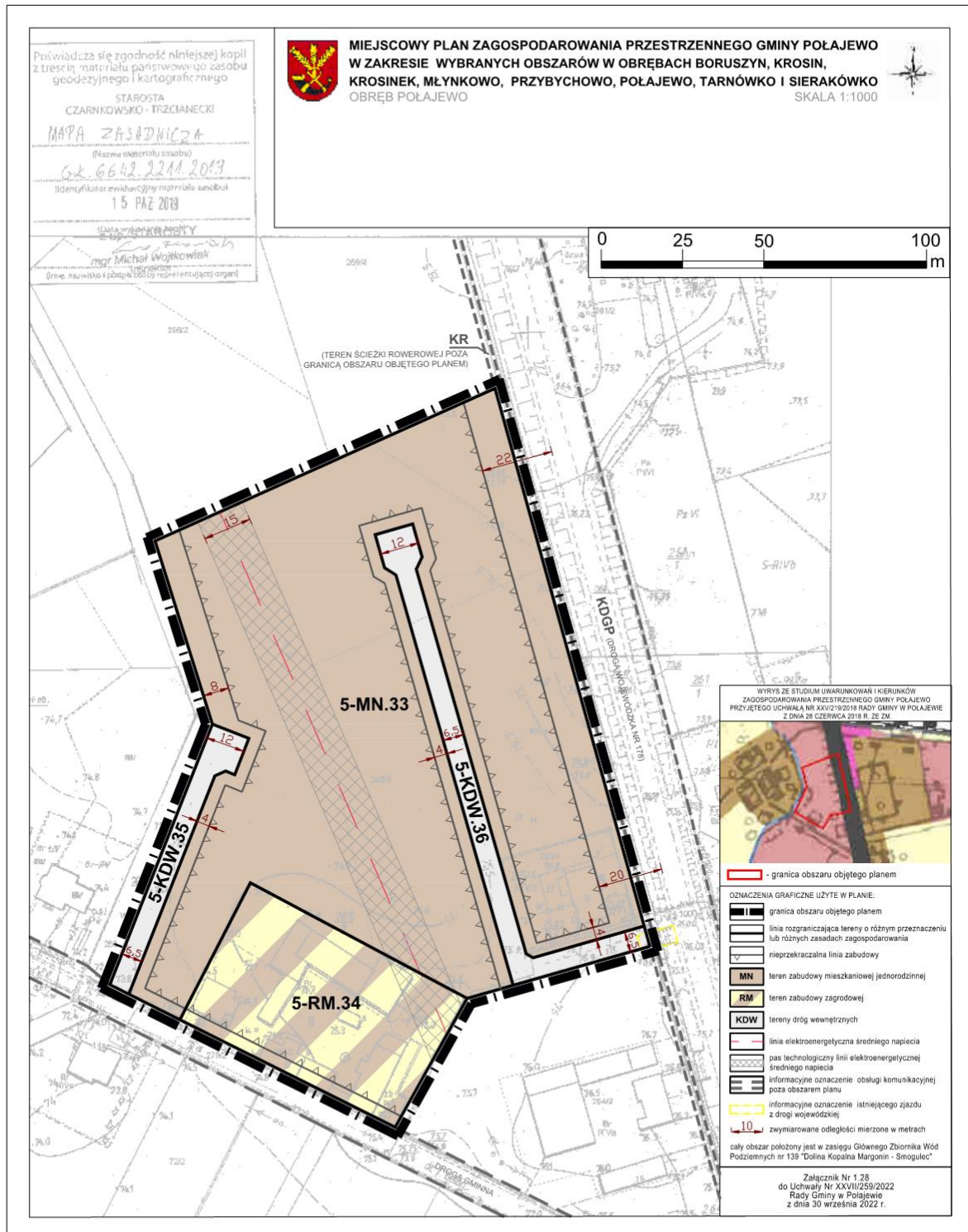


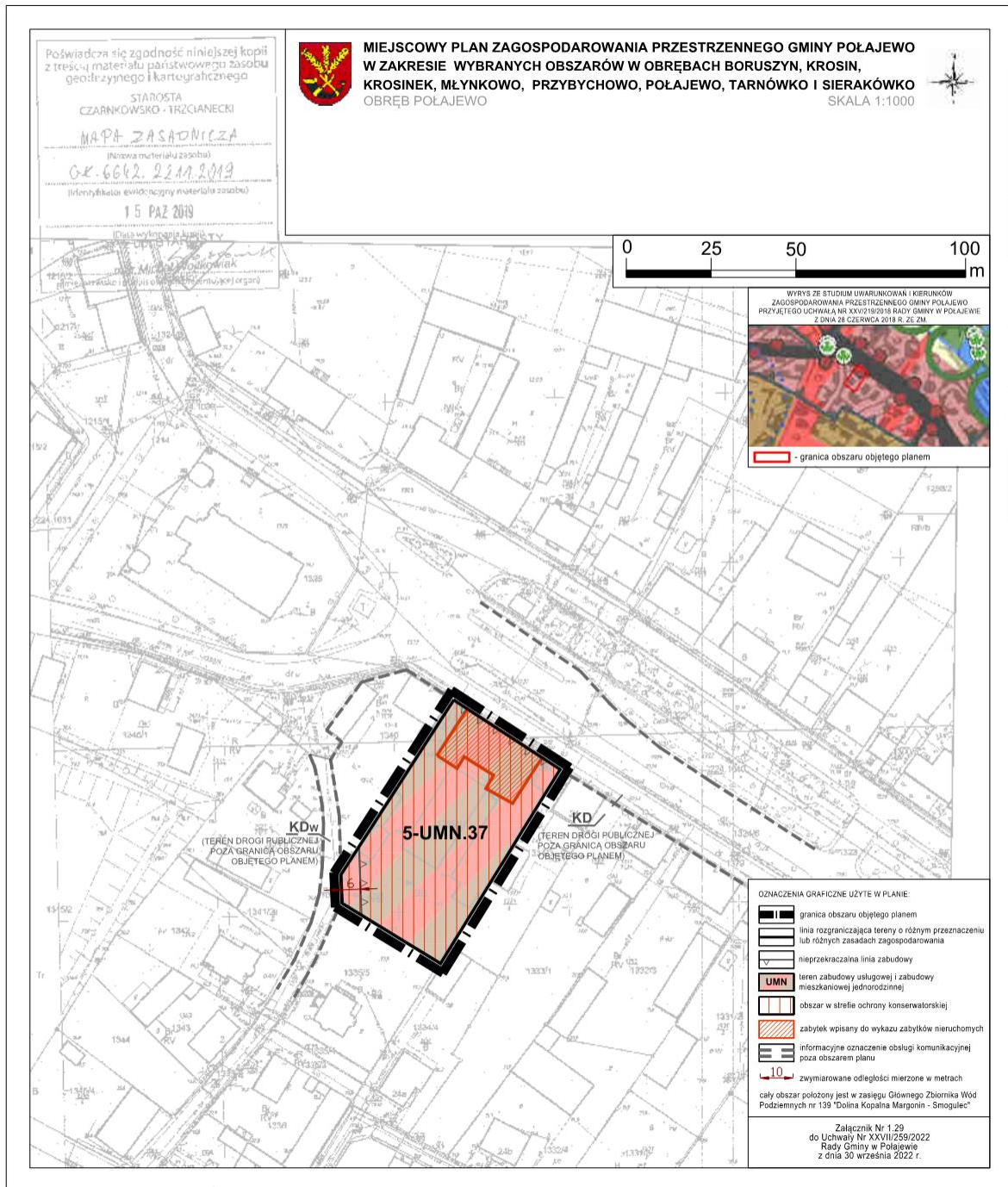


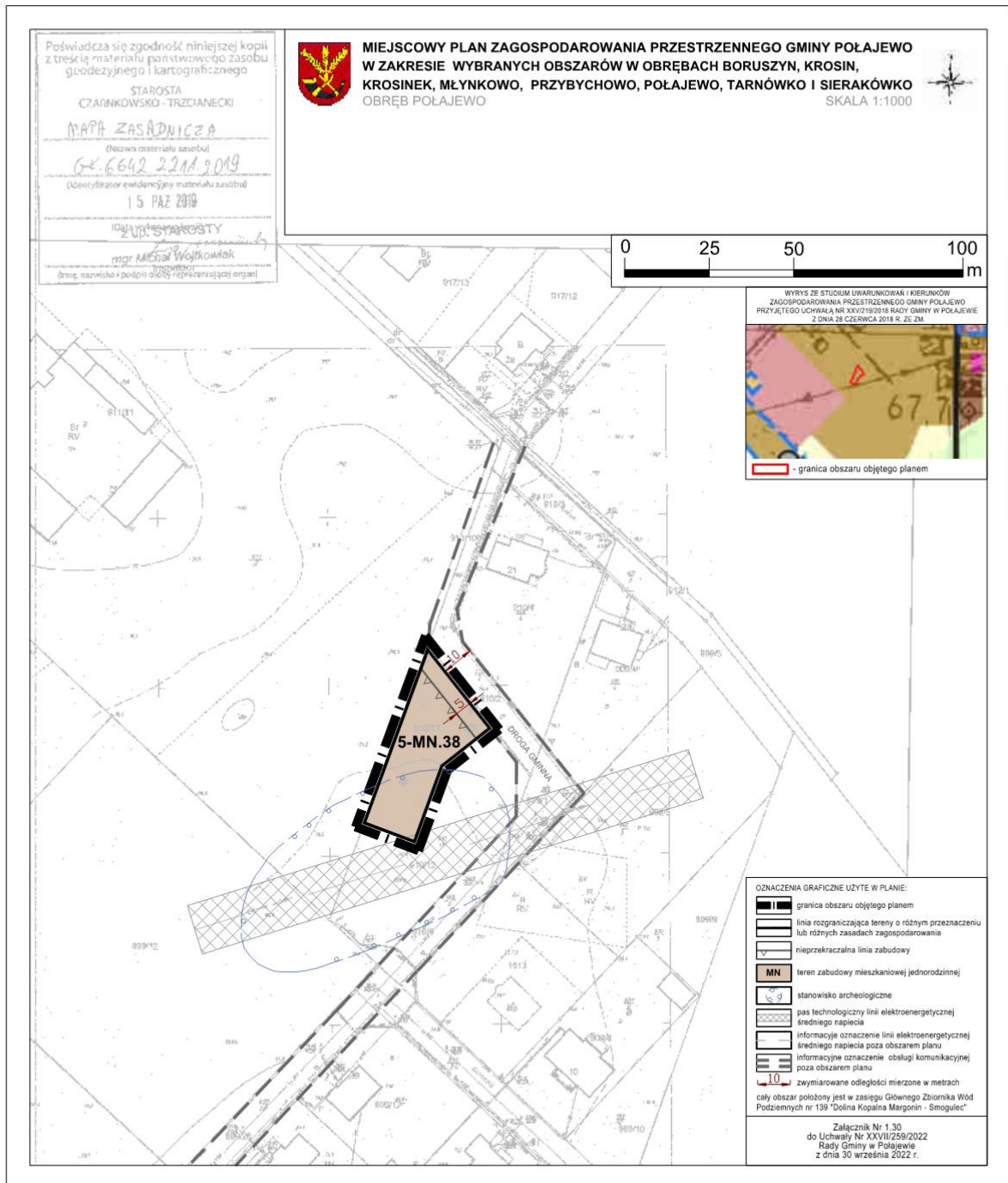


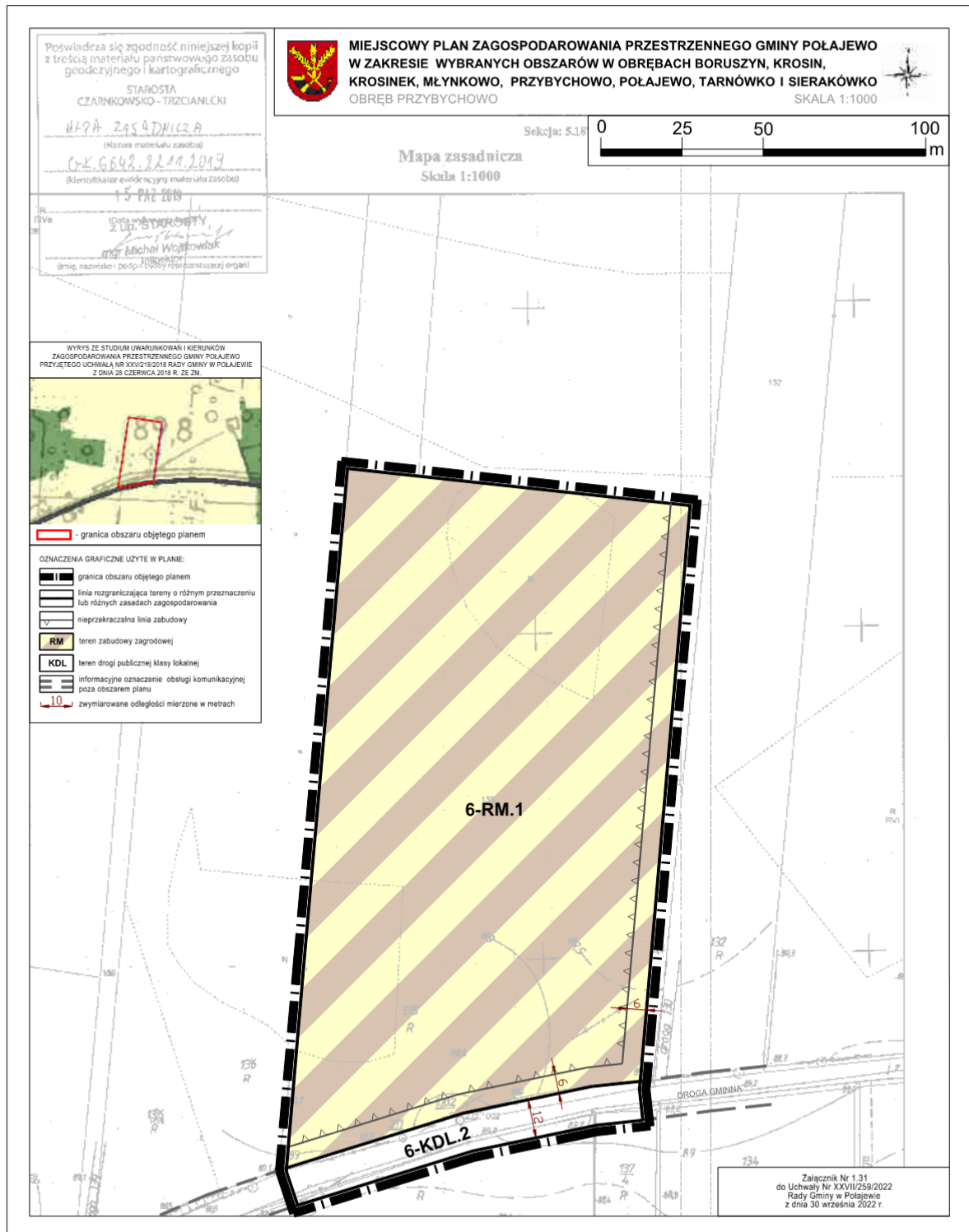


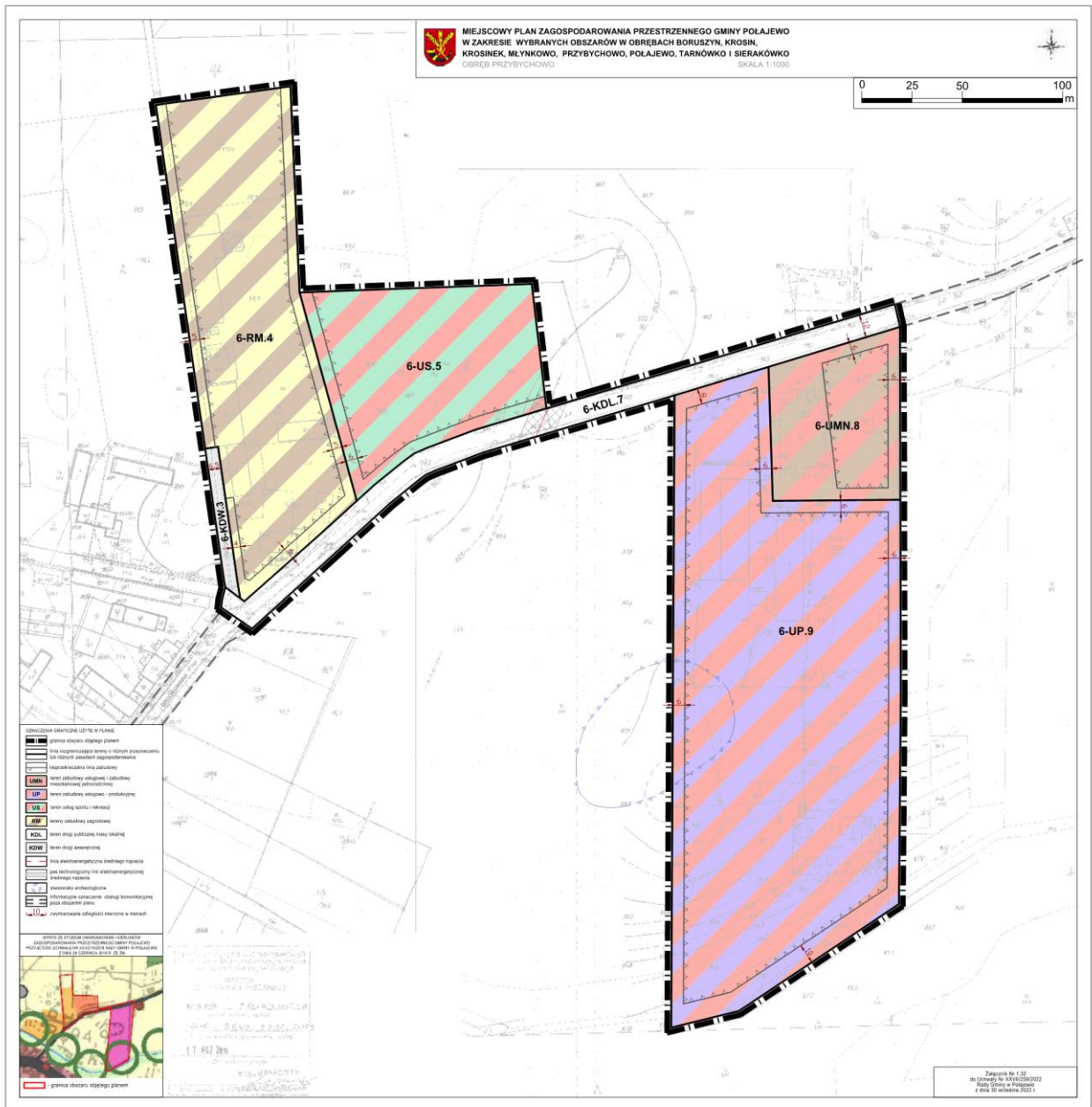


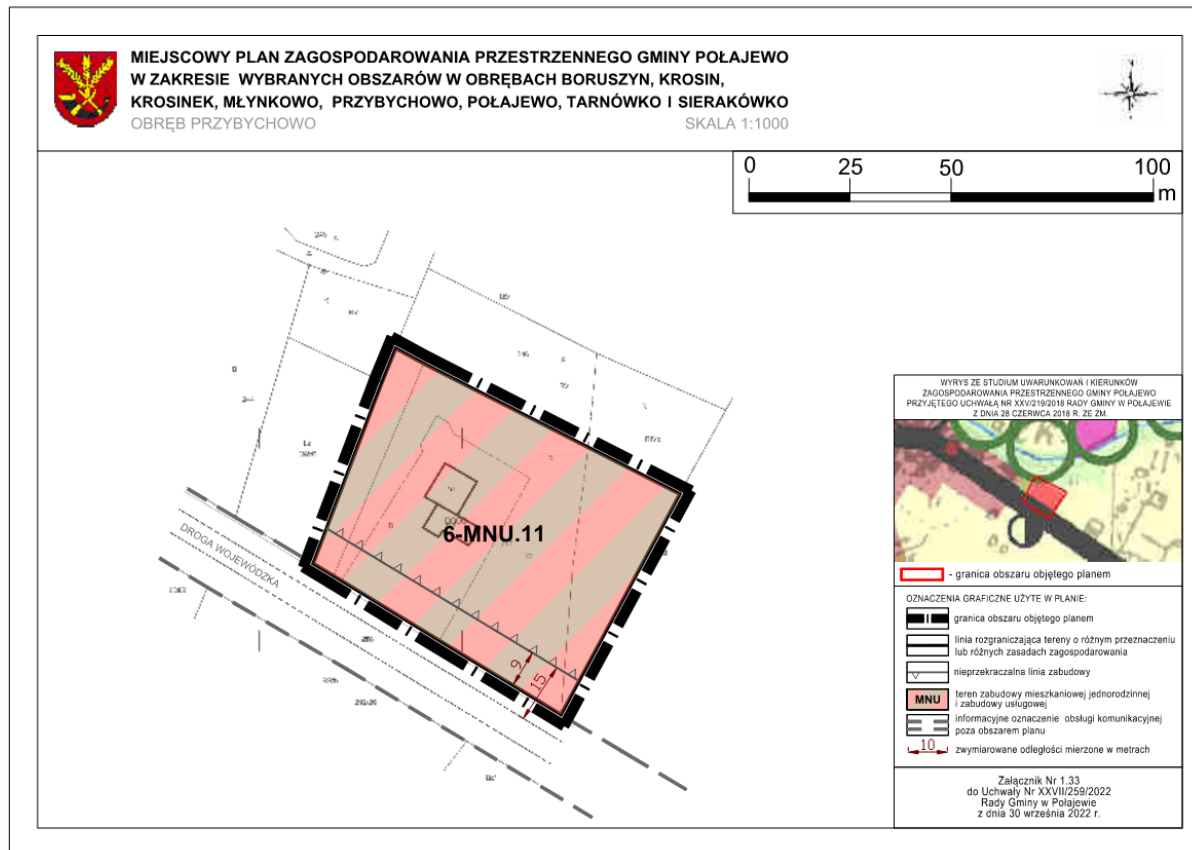


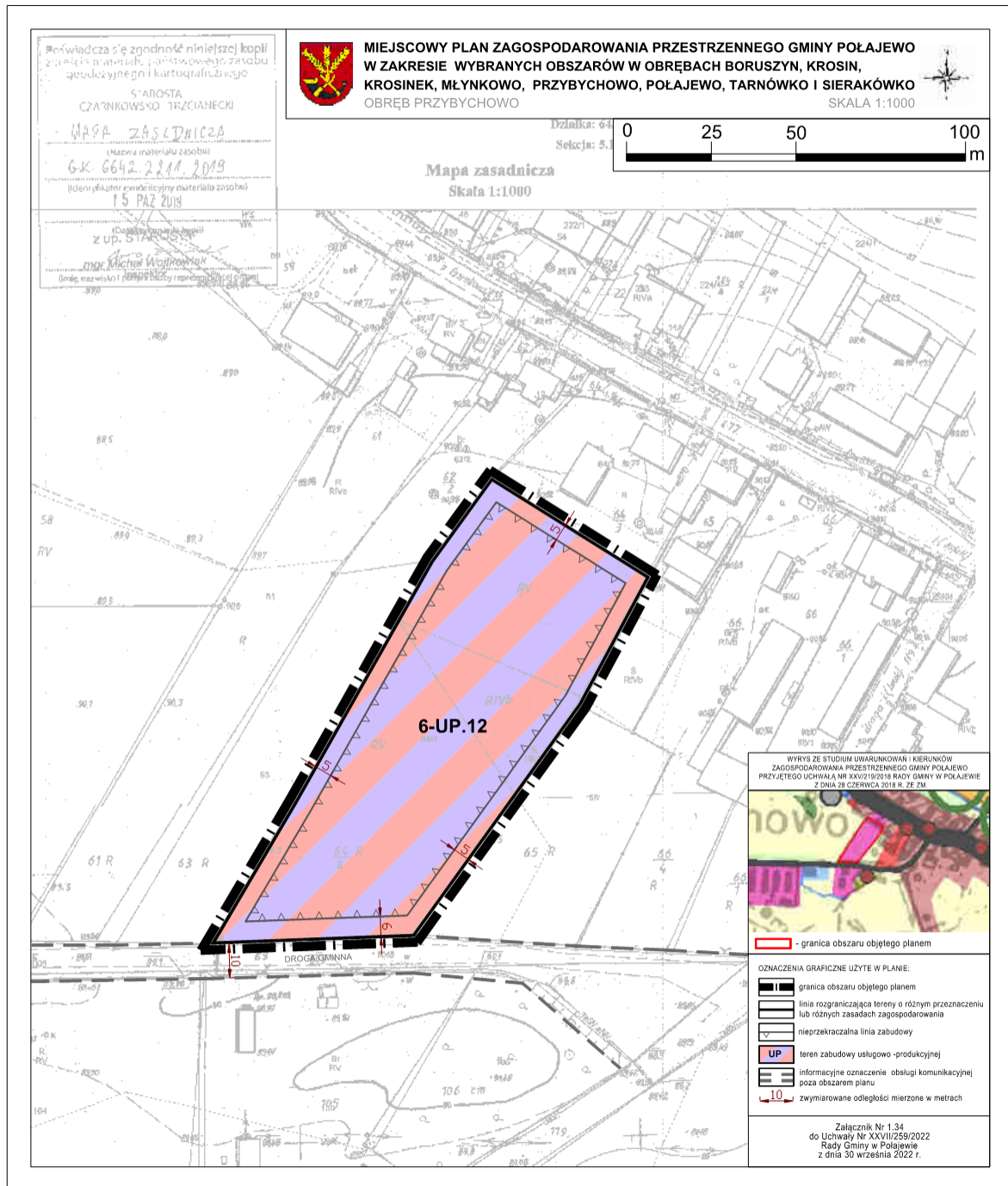


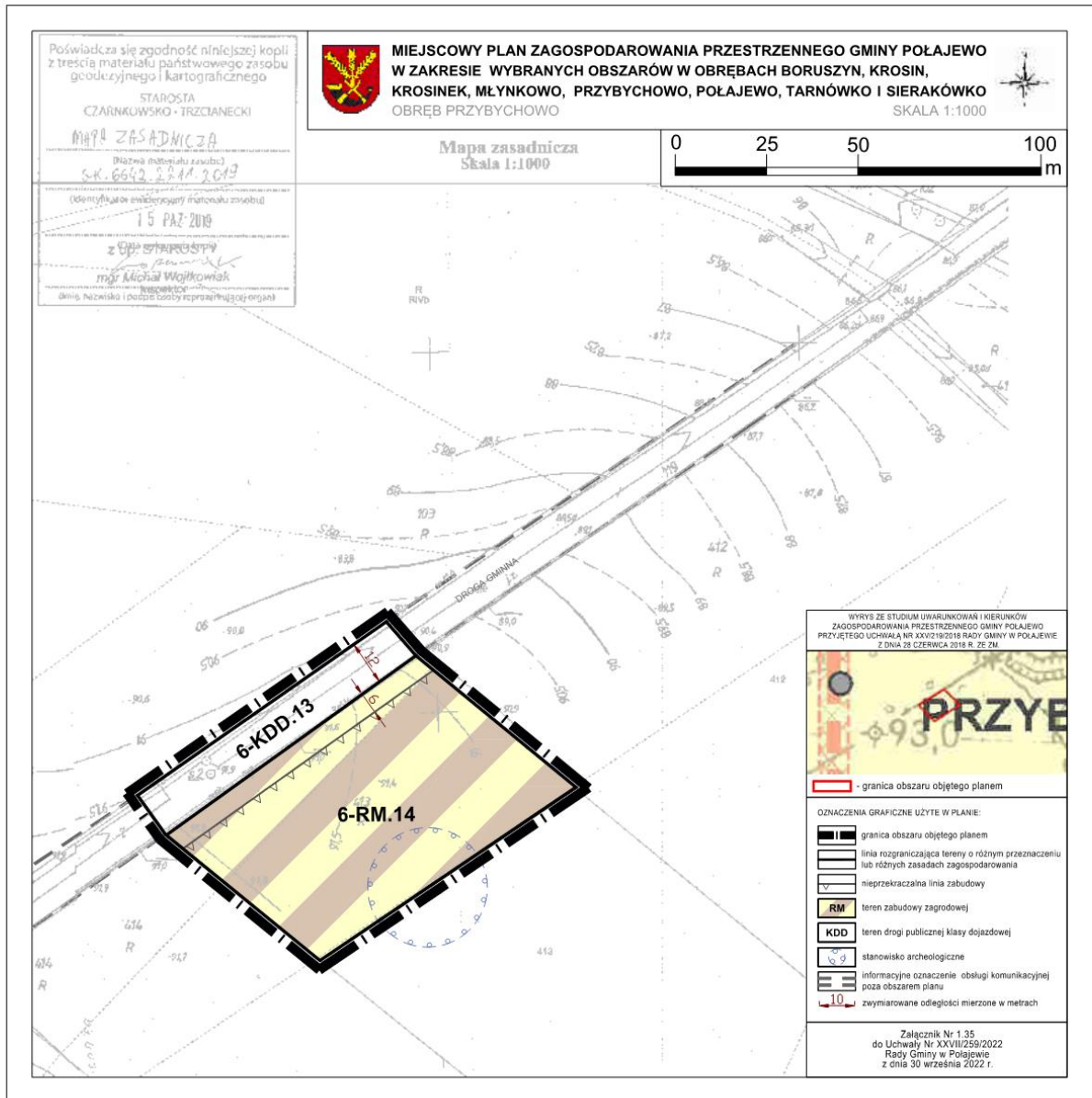


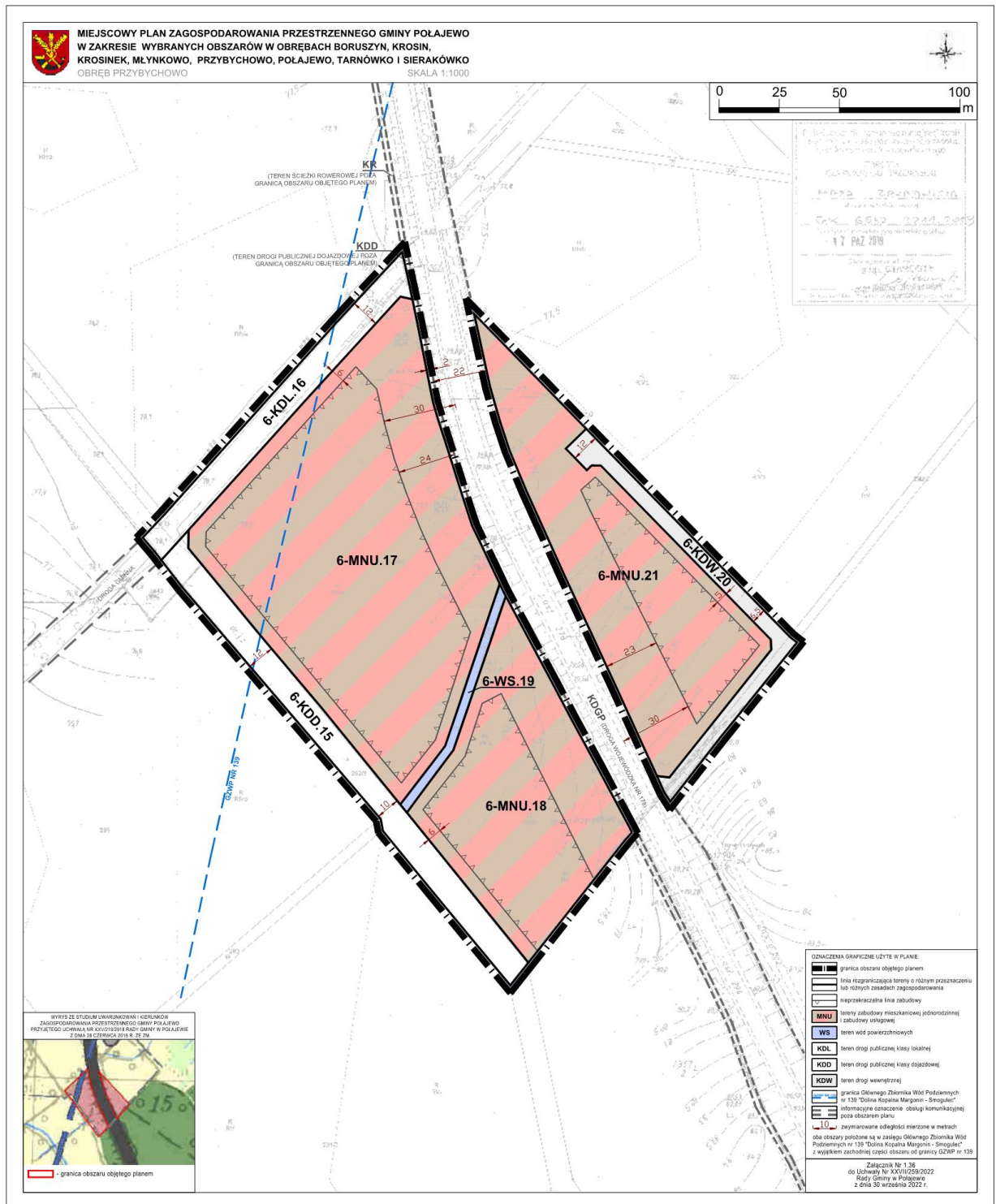


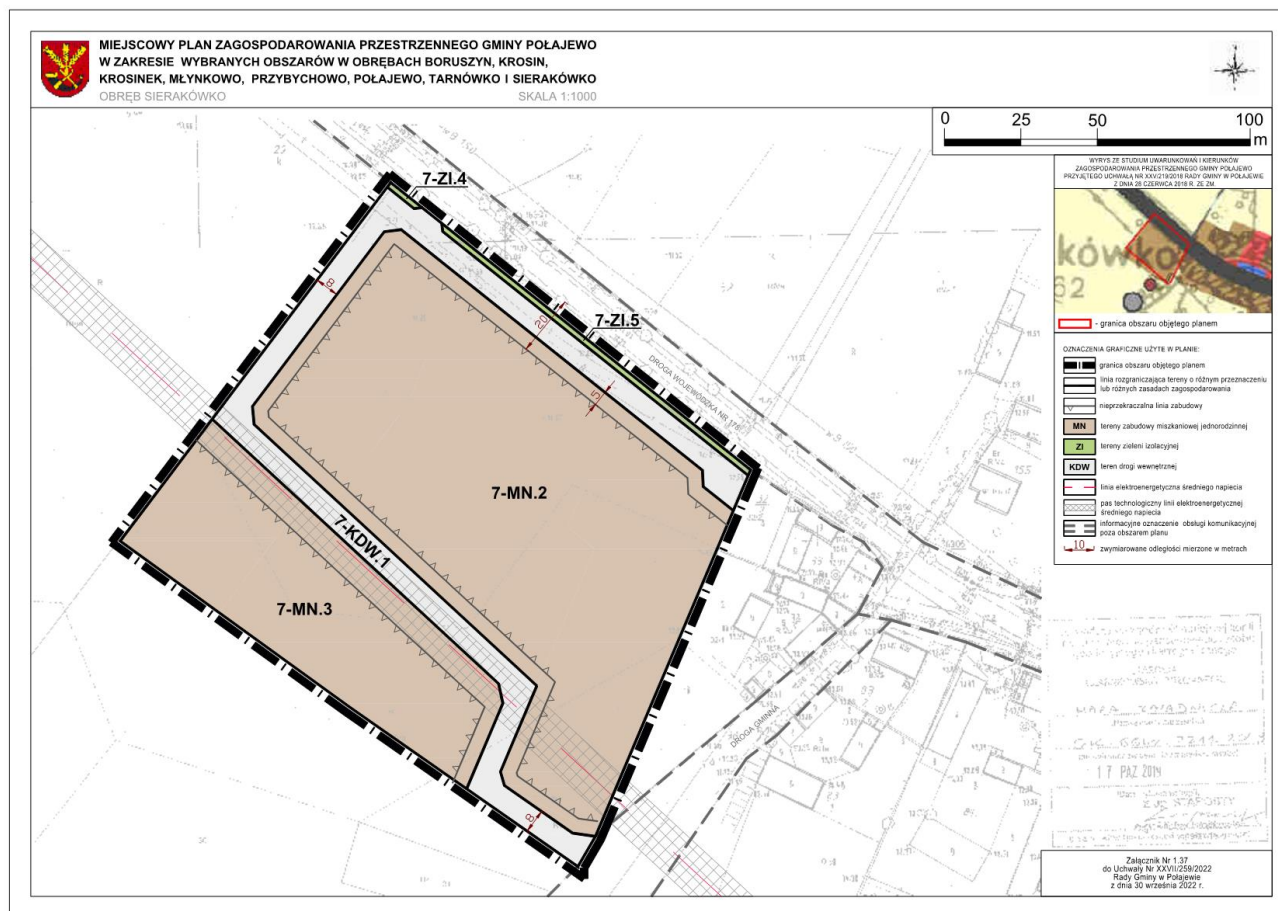


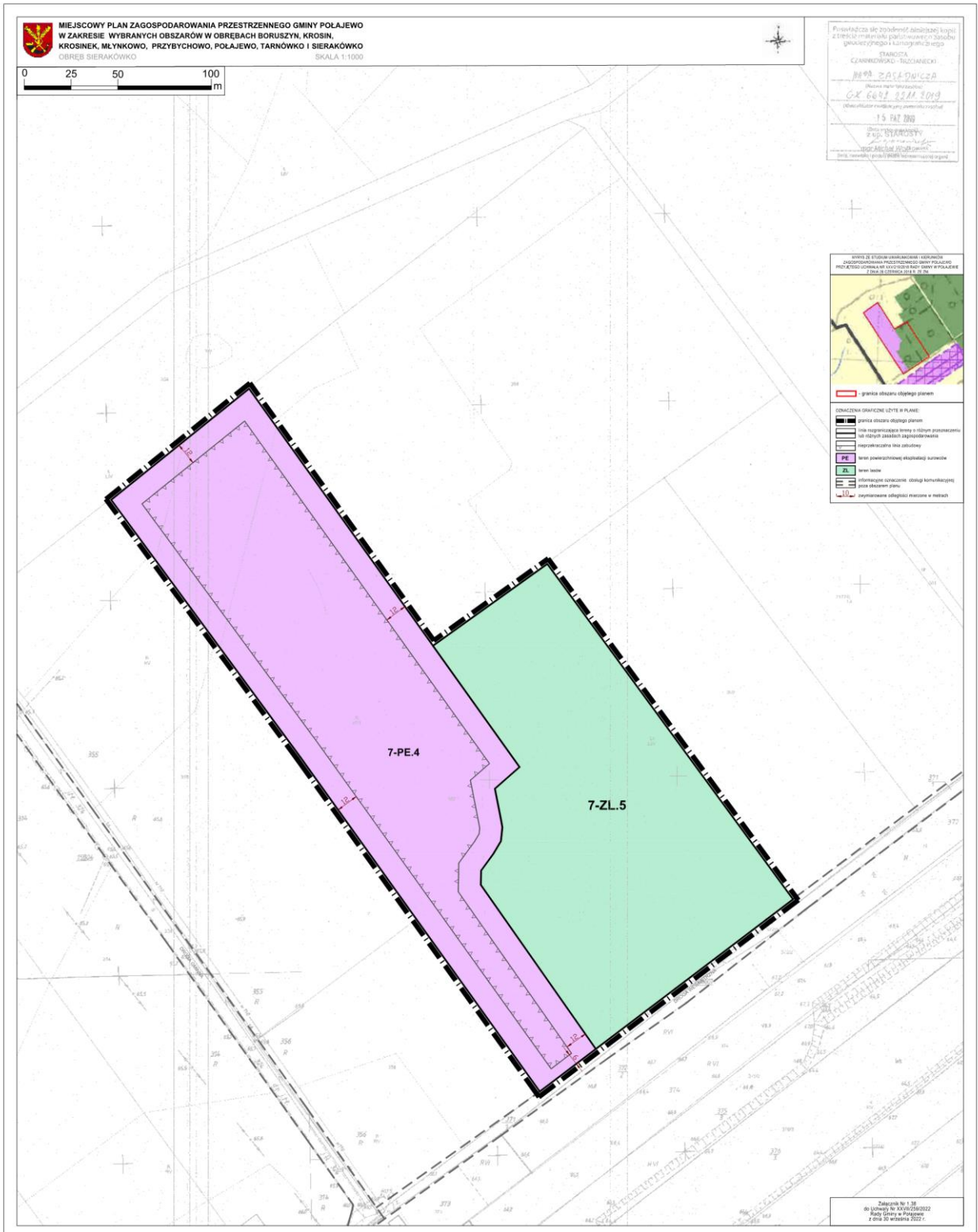


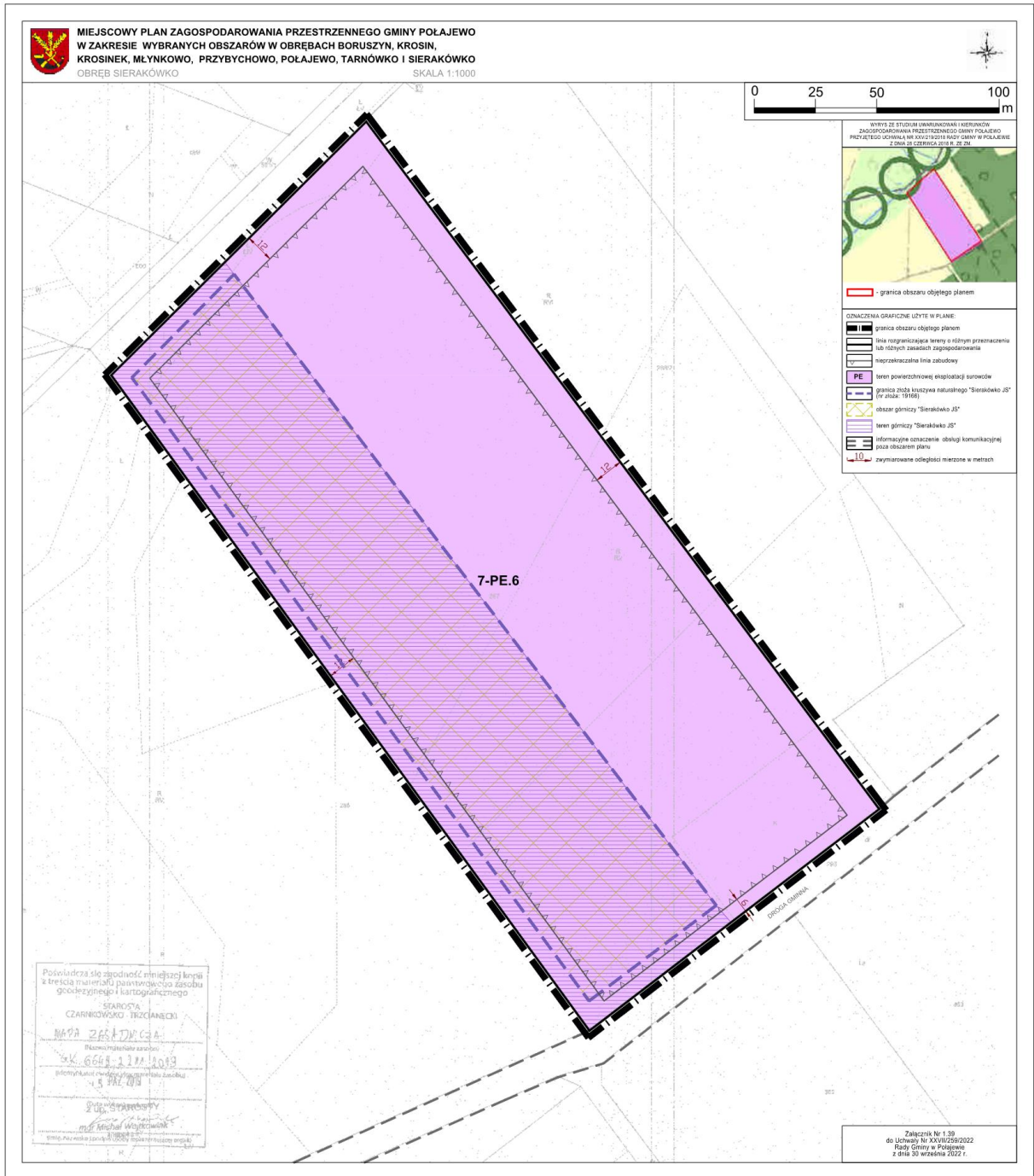


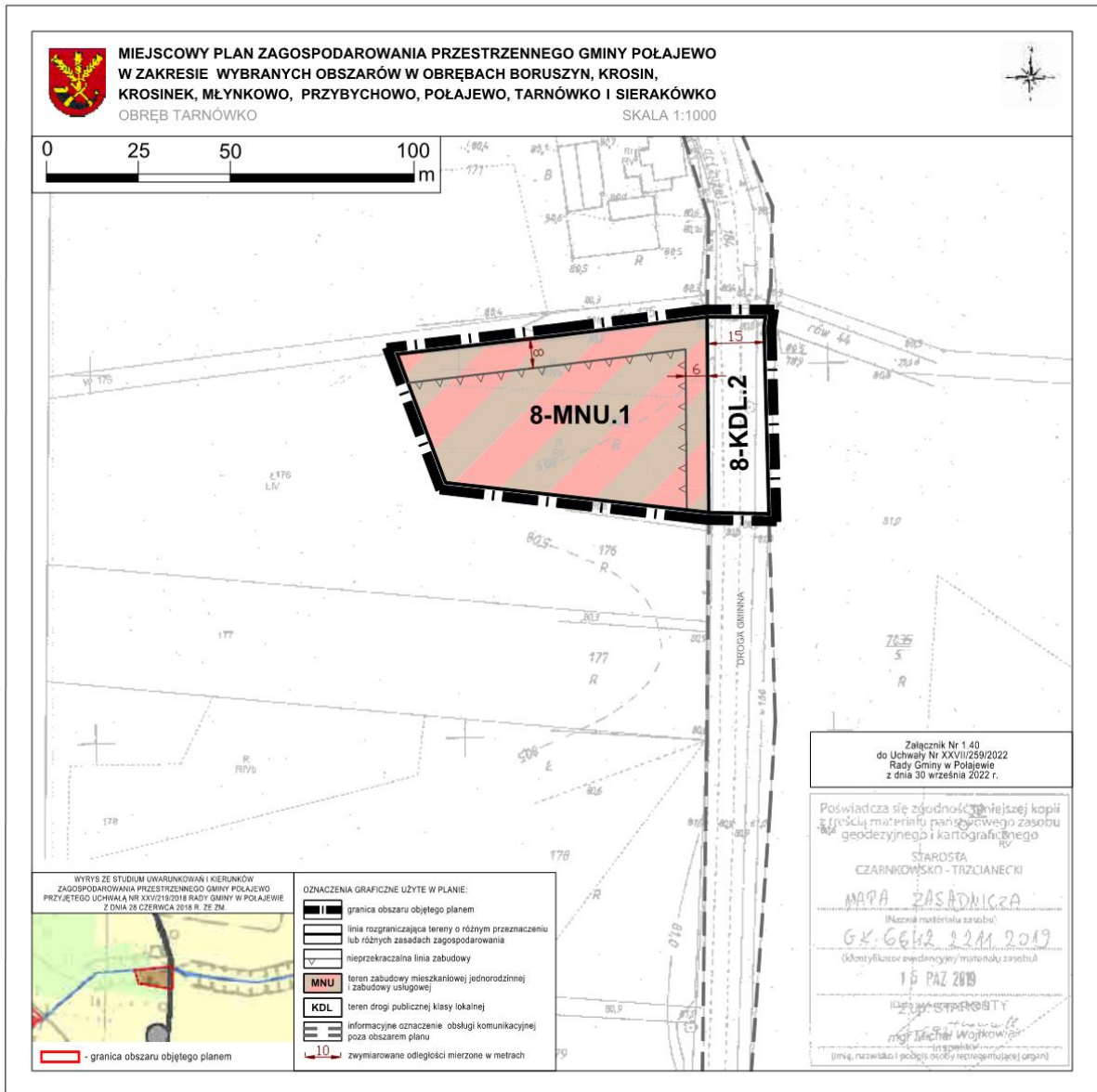


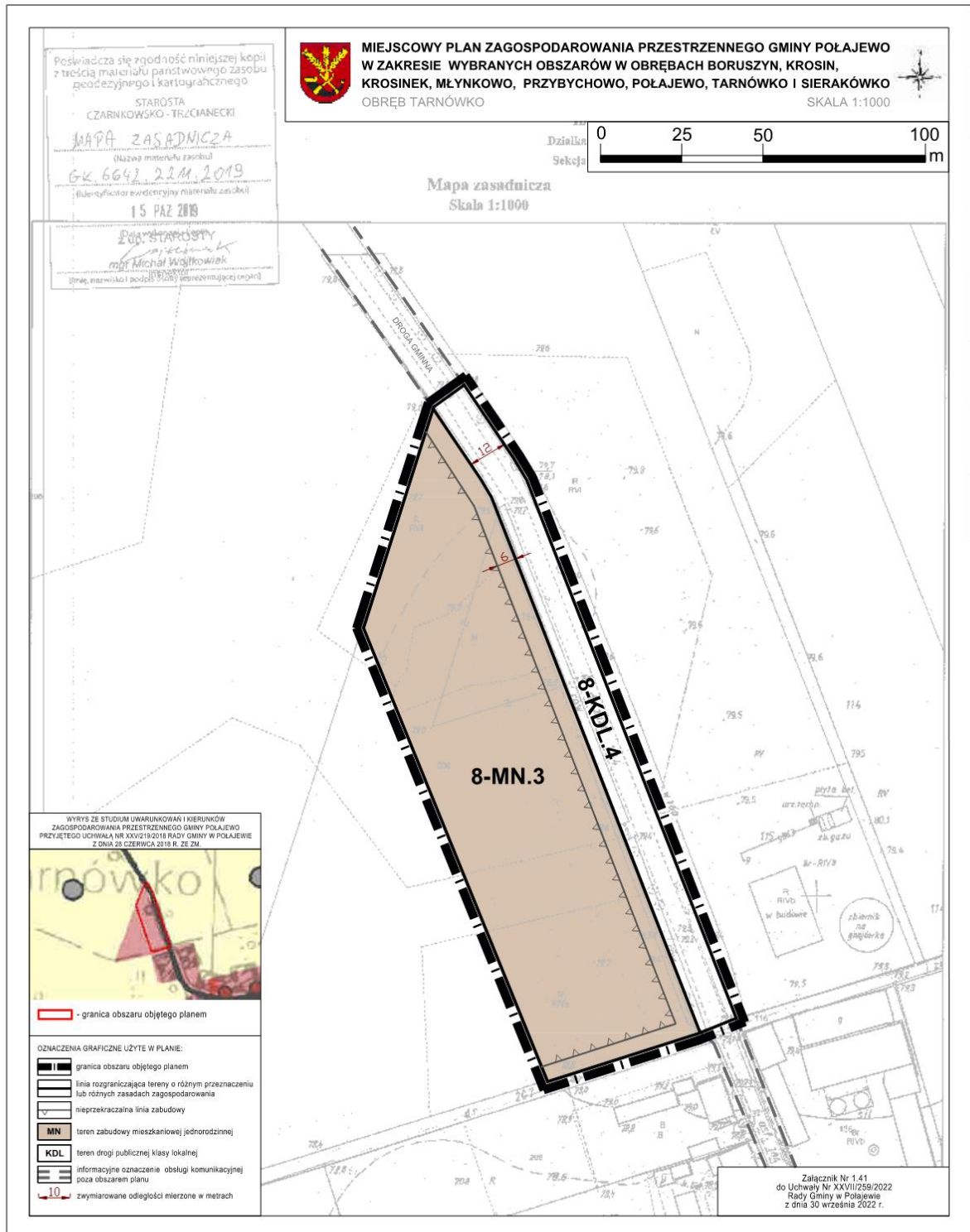




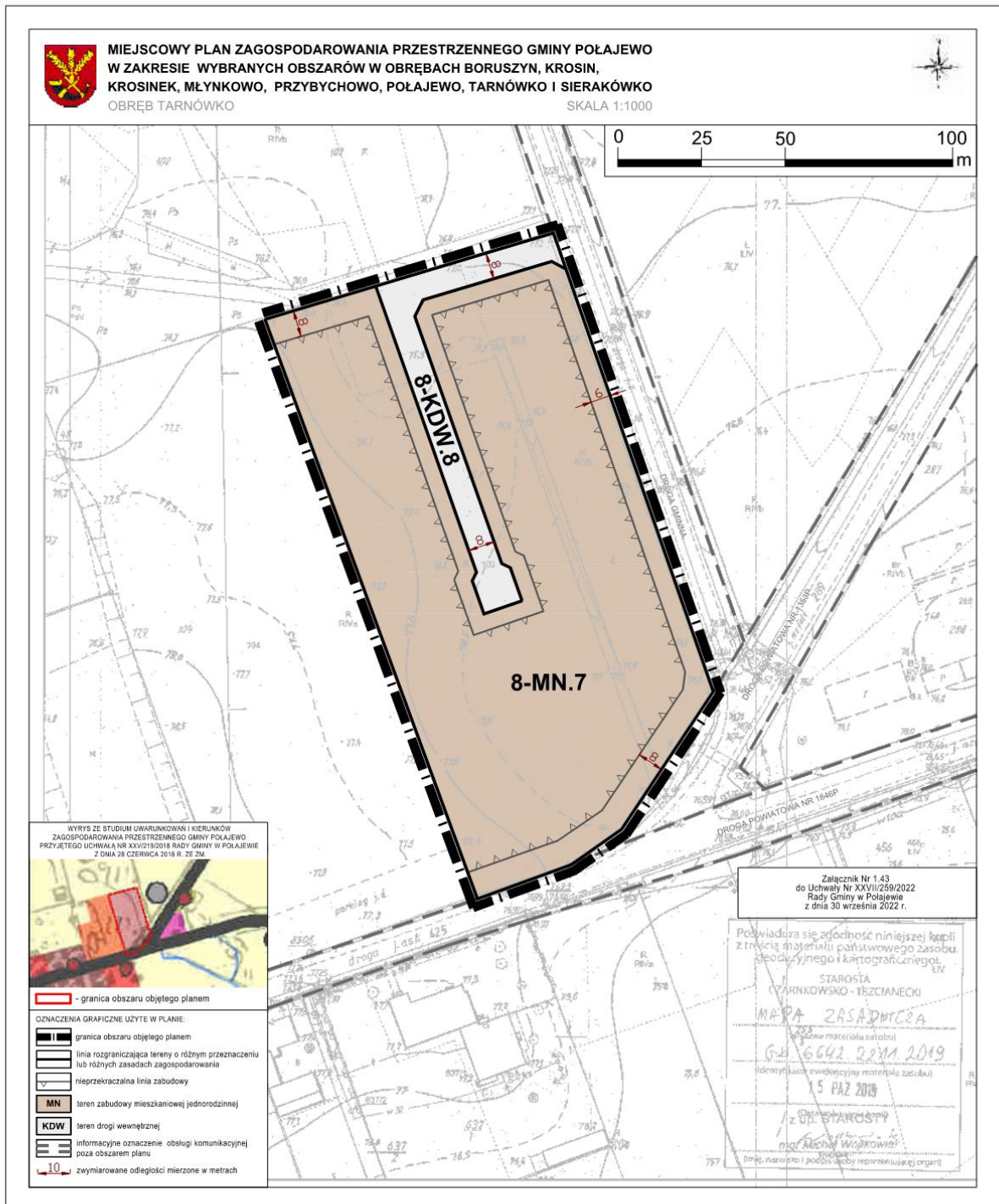




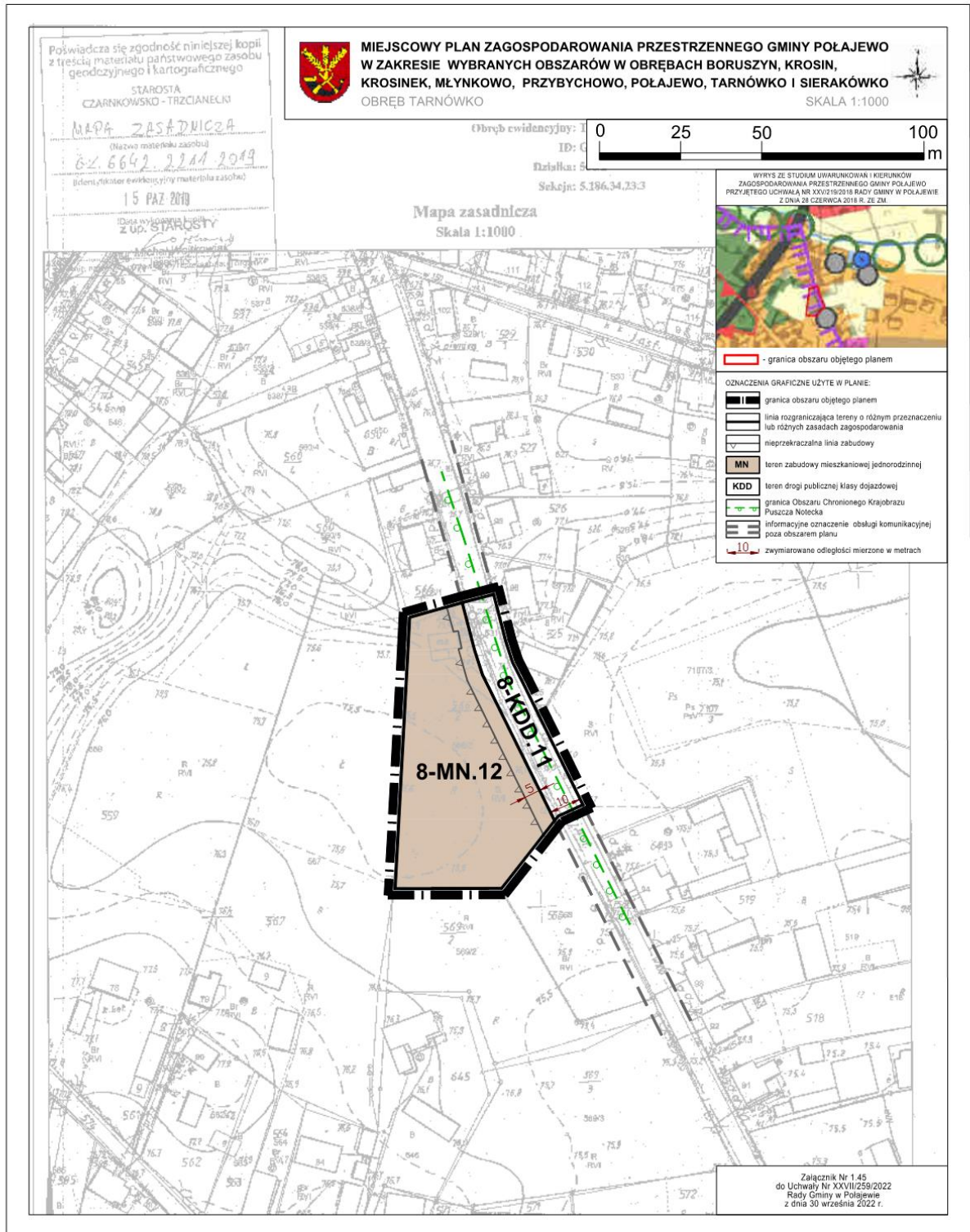


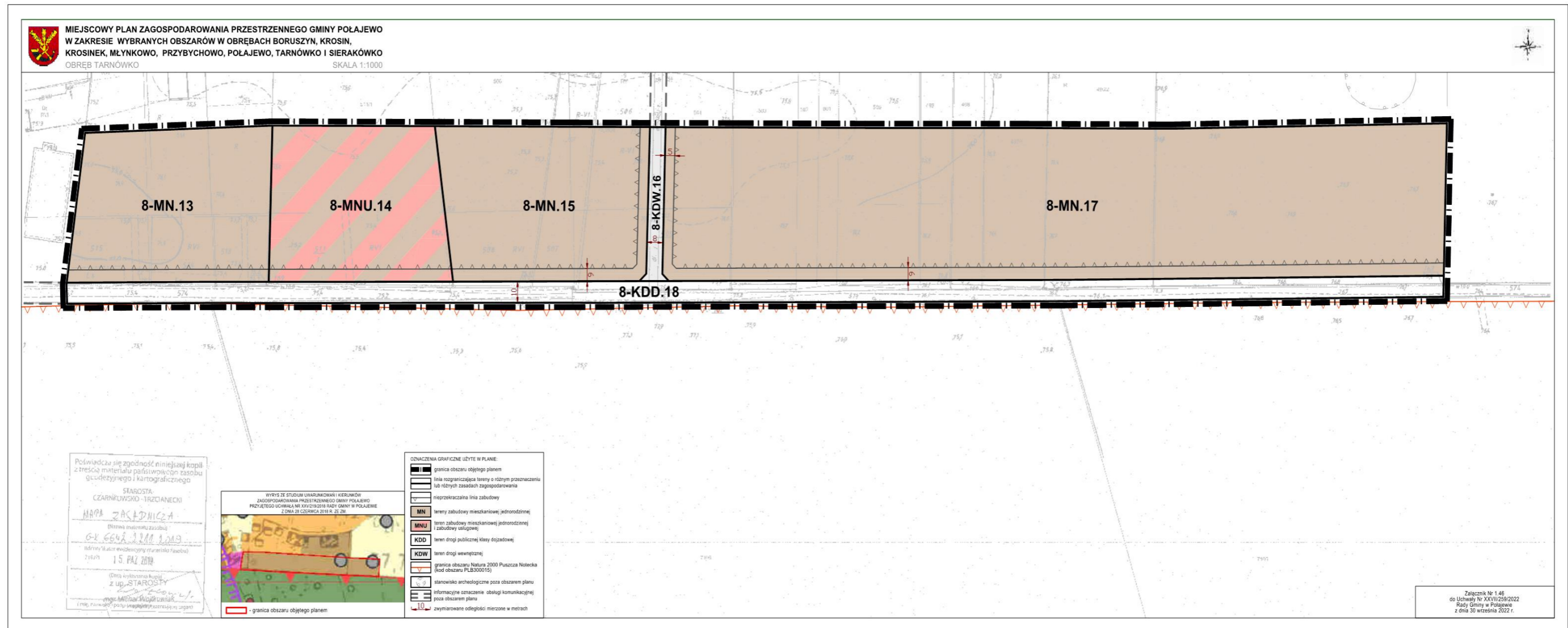












Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/259/2022  
Rady Gminy w Poławiewie  
z dnia 30 września 2022 r.

### Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Poławiewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga (nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1a.	14.09.2022	osoba fizyczna	3.3) „wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%”. Prowadzenie gospodarstwa wiąże się z wykorzystaniem budynków inwentarskich, budynków magazynowych na zboże czy pasze treściwe, budowli współtowarzyszących np. siłosy przejazdowe na kiszonkę, płyty obornikowej. Przytoczony w projekcie planu zapis ogranicza możliwość rozbudowy infrastruktury rolniczej. Moim zdaniem zapis „nie więcej niż 40%” określa zbyt małą powierzchnię zabudowy, należałoby tą powierzchnię zwiększyć.	dz. ew. nr 983/3, obręb Poławiewo	5-RM.10		x		x	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  Działka ewidencyjna nr 983/3 zajmuje powierzchnię ok. 10 181 m <sup>2</sup> , co przy ustalonym wskaźniku powierzchni zabudowy na nie więcej niż 40 % pozwala na realizację zabudowy o łącznej powierzchni ok. 4072,4 m <sup>2</sup> . Analizując powierzchnię zabudowy zrealizowanej na terenie gminy Poławiewo ustalono, że działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową nie przekraczają ustalonego w planie wskaźnika. Kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie gminy oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego służy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poławiewo (przyjęte uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Poławiewie z dnia 28 czerwca 2018 r. ze zm). Studium stanowi ramy,



			<p>uwzględniono tego rodzaju pokrycia dachu w projekcie planu. Dodatkowo nie została uwzględniona tzw. płyta warstwowa, która jest aktualnie bardzo popularnym materiałem budowlanym.</p> <p>Po rozmowie telefonicznej z Wydziałem Budownictwa i Architektury Starostwa Powiatowego w Czarnkowie w dniu 14.09.2022, udzielono mi informacji, że nie ma możliwości budowy hal namiotowych na mojej działce (nie jest jasno wskazane tego rodzaju pokrycie dachowe w projekcie planu zagospodarowania). Najlepszym z rozwiązań byłoby nie narzucanie konkretnego rodzaju pokrycia dachowego. Moim zdaniem należałoby umieścić w projekcie zapis: „pokrycie dachu: nie określa się lub dowolne pokrycie dachu”.</p>						<p>wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Natomiast art. 4 ust 1 ww. ustawy mówi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.</p> <p>Ustawowe zapisy dają gminom prawo kształtowania ładu przestrzennego, czyli takiego ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.</p> <p>Na etapie składania wniosków do sporządzanego projektu planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek odnoszący się do materiałów służących do realizacji pokryć dachowych.</p> <p>Dopuszczenie dowolności pokryć dachowych mogłoby spowodować zaburzenie ładu przestrzennego na obszarze objętym projektem planu miejscowego a tym samym było by sprzeczne z ideą prowadzenia na terenie gminy zrównoważonej polityki przestrzennej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/259/2022  
Rady Gminy w Połajewie  
z dnia 30 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie 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**

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

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

**§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie finansowane będą poprzez:**

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/259/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 30 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**