

Uchwała nr LVII / 413 / 2018

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno – część I

na podstawie:

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku **o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kępnie XXVII/189/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno – część I **po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno** uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszar gminy Kępno dla części I w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 – 13 do niniejszej uchwały.

§ 2

Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek planu – obręb Osiny, skala 1:2000;
- 2) nr 2 a - rysunek planu – obręb Krążkowy, skala 1:2000;
- 3) nr 2 b - rysunek planu – obręb Krążkowy, skala 1:2000;
- 4) nr 3 - rysunek planu – obręb Ostrówiec - Myjomice, skala 1:2000;
- 5) nr 4 - rysunek planu – obręb Kierzno, skala 1:2000;
- 6) nr 5 - rysunek planu – obręb Kierzenko, skala 1:2000;
- 7) nr 6 a - rysunek planu – obręb Domanin, skala 1:2000;
- 8) nr 6 b - rysunek planu – obręb Domanin, skala 1:2000;
- 9) nr 7 - rysunek planu – obręb Mikorzyn, skala 1:2000;
- 10) nr 8 - rysunek planu – obręb Mechnice, skala 1:2000;
- 11) nr 9 - rysunek planu – obręb Przybyszów, skala 1:2000;
- 12) nr 10 - rysunek planu – obręb Rzetnia, skala 1:2000;
- 13) nr 11 - rysunek planu – obręb Borek Mielecki, skala 1:2000;
- 14) nr 12 - rysunek planu – obręb Olszowa, skala 1:2000;
- 15) nr 13 - rysunek planu – obręb Świba, skala 1:2000;
- 16) nr 14 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 17) nr 15 - rozstrzygnięcia 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.

§ 3

Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1-13 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania /funkcji/ lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5

Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w dalszej części uchwały;

- 4) linie elektroenergetyczne z zasięgiem pasa ochronnego;
 - 5) gazociąg wysokoprężny ze strefą kontrolowaną,
 - 6) granica strefy ochrony krajobrazu „K”,
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
 - 8) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”,
 - 9) granica zespołu stanowisk archeologicznych,
 - 10) granica strefy uciążliwości drogi,
 - 11) obiekt lub zespół obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - 12) obiekt lub zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - 13) granica strefy uciążliwości akustycznej turbin wiatrowych,
 - 14) obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”,
 - 15) pomniki przyrody,
 - 16) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
 - 17) symbole literowe odpowiednie dla danej miejscowości i cyfrowe o charakterze porządkowym określające przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających.
2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 6

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 2) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oznaczone na rysunku planu symbolami RU;
- 3) teren przeznaczony do zalesienia oznaczony na rysunku planu symbolem ZLp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 7

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz w lit. 1) nie obowiązuje dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w rozdziałach 3 i 4;
- 4) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, mieszkaniowych oraz mieszkaniowo – usługowych i usługowych związanych z usługami nieuciążliwymi w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;



- 7) dla budynków istniejących nie spełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, nadbudowy, rozbudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi;
- 8) na terenie objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem zgodnie z przepisami odrębnymi przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenów objętych zmianą planu położonych jest w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – nakazuje się przestrzeganie regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich – głównie w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza i wód gruntowych,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej określone przepisami odrębnymi,
- 4) w granicach opracowania planu obowiązuje ochrona pomników przyrody zaznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
- 6) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych w miarę możliwości, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren,
- 7) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych istniejącej sieci ciepłowniczej poprzez jej rozbudowę, w zależności od potrzeb. Ponadto dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby miejskie i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B4RU obręb geodezyjny Osiny,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,



- b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem
- 10) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

§ 9

Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach opracowania planu występują obiekty oraz zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków architektury i budownictwa:
 - a) Domanin jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem G1RU – zespół dworski nr rej. 493/A z 21.04.1987r:
 - dwór,
 - park,
 - b) Mikorzyn jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem H1RU – zespół pałacowy nr rej. 242/Wlkp/A z 22.12.1986r. i z 12.07.2006r:
 - pałac, ob. dom nr 165, 1786, 2 poł. XIX w,
 - park, 1874 - gorzelnia, lata 1870-80,
 - spichrz, lata 1870-80,
 - stajnia, lata 1870-80,
 - ogrodzenie z 5 bramami, lata 1870-80,
- 2) dla obiektów oraz zespołów obiektów, wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - a) zachowanie historycznego ukształtowania brył budynków, w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości oraz kształtów i rodzajów pokrycia dachów;
 - b) zachowanie rozplanowania historycznej elewacji, w tym głównych wejść do budynków oraz układu otworów drzwiowych i okiennych ich stolarki oraz detali architektonicznych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji,
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznej kolorystyki elewacji zewnętrznych oraz historycznego pokrycia dachów;
 - d) w parkach oraz kompleksach zieleni należy zachować starodrzew,
 - e) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków,
 - f) obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.
- 3) do zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w gminie Kępno wskazanych na rysunkach planu zalicza się:
 - a) Osiny jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem B3RU: dwór w zespole dworskim, obora, w zespole dworskim, spichlerz w zespole dworskim, park w zespole dworskim,
 - b) Ostrówiec-Myjomice jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem D2RU: obora I w zespole folwarcznym, stajnia w zespole folwarcznym, chlewnia I w zespole folwarcznym, chlewnia II w zespole folwarcznym, biuro, magazyn w zespole folwarcznym, budynek gospodarczy w zespole folwarcznym,
 - c) Przybyszów jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem J5RM: rządcówka w zespole folwarcznym, dwojak w zespole folwarcznym, stodoła w zespole folwarcznym,

- d) Świba jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem O23RM: rządcówka w zespole folwarcznym,
 - e) Mikorzyn jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem H1RU: stajnia w zespole pałacowym, spichlerz w zespole pałacowym, gorzelnia w zespole pałacowym, park w zespole pałacowym, ogrodzenie z bramami w zespole pałacowym,
 - f) Mikorzyn jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem H2RU: obora I w zespole pałacowym, obora II w zespole pałacowym, dom pracowników folwarku, kuźnia w zespole folwarcznym, wozownia w zespole folwarcznym, stodoła w zespole folwarcznym, stodoła II w zespole folwarcznym,
 - g) Mechnice jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem I3RU: obora w zespole folwarcznym,
 - h) Domanin jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem G1RU: dom zarządcy w zespole dworskim, spichlerz w zespole dworskim, kuźnia w zespole dworskim, stajnia w zespole dworskim, obora w zespole dworskim.
- 4) w odniesieniu do zabudowy, ujętej w ewidencji zabytków zalecane są następujące wymagania:
- a) zachowanie ukształtowania historycznych brył budynków, w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości i kształtów dachów;
 - b) utrzymanie: historycznego rozplanowania elewacji, w tym głównych wejść do budynków, układu otworów drzwiowych i okiennych, ich stolarki oraz detali architektonicznych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji;
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznej kolorystyki elewacji zewnętrznych oraz historycznego pokrycia dachów;
 - d) dostosowanie wysokości i powierzchni zabudowy nowoprojektowanej zabudowy do obiektów zabytkowych, wyróżnionych w rejestrze i ewidencji zabytków,
- 5) ponadto dla obiektów oraz zespołów obiektów, wymienionych w pkt 3:
- a) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków,
 - b) obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.
- 6) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się następujące wymagania:
- a) zachowanie oraz eksponowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i układu przestrzennego;
 - b) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do charakteru obiektu;
 - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania wysokości i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - d) usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących;
 - e) zaznaczanie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
- 7) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „OW” obserwacji archeologicznej, prace ziemne, nie będące uprawami rolniczymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych,
- 8) do zespołu stanowisk archeologicznych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w gminie Kępno wskazanych na rysunkach planu zalicza się:
- a) Domanin jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem G1RU - zespół stanowisk archeologicznych „E”,

- b) Mikorzyn jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: H3RU, H27RM, H29RM, H30RM - zespół stanowisk archeologicznych „A”,
 - c) Mechnice jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami I5RM, I7RM, I8RM, I9RM, I14RM, I15RM, I16RM, I2RU – zespół stanowisk archeologicznych „B”,
 - d) Rzetnia jednostka oznaczona na rysunku planu symbolem K5RM - zespół stanowisk archeologicznych „Z”,
 - e) Borek Mielęcki jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami L1RU, L2RM, L3RM, L4RM- zespół stanowisk archeologicznych „U”,
 - f) Olszowa jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami N2RM, N4RM - zespół stanowisk archeologicznych „M”,
 - g) Świba jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami O23RM, O24RM, O32RM, O33RM - zespół stanowisk archeologicznych „P”; O25RM, O26RM, O27RM, O28RM, O29RM, O30RM, O31RM, O34RM, O35RM, O36RM, O37RM – zespół stanowisk archeologicznych „O”, O22RM - zespół stanowisk archeologicznych „N”,
 - h) Ostrówiec-Myjomice jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami D8RM, D9RM, D10RM, D11RM - zespół stanowisk archeologicznych „I”,
 - i) Kierzno jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami E22RM, E23RM, E24RM, E25RM, E26RM, E27RM, E28RM, E29RM - zespół stanowisk archeologicznych „R”,
- 9) W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy zespołu stanowisk archeologicznych prace ziemne, nie będące uprawami rolniczymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych,
- 10) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „K” ochrony krajobrazu ustala się następujące wymogi:
- a) pierwszeństwo działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych stosunku do historycznych elementów krajobrazu kulturowego;
 - b) wpisanie nowych form zainwestowania w otaczający krajobraz;
 - c) restauracja lub odtworzenie elementów zabytkowych;
 - d) konserwacja krajobrazu przyrodniczego, związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym;
 - e) likwidacja elementów dysharmonizujących;
 - f) wprowadzanie nowych elementów krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
 - g) wprowadzanie i nasilenie nowych funkcji ogólnospołecznych, pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości terenów mających charakter pomników historii.
- 11) nie występują inne obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10

Na obszarze planu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na terenie opracowania nie występują przestrzenie publiczne.

§ 11

Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności

zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych) z zastrzeżeniem podpunktu b) i c),
 - b) dostępność komunikacyjna do terenu drogi krajowej należy zapewnić poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych z włączeniem do drogi ekspresowej wyłącznie na istniejących węzłach drogowych,
 - c) dostępność komunikacyjna do terenu drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez istniejące lub projektowane włączenia (zjazdy i skrzyżowania) zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodności z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem §35,
 - d) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się minimalną i maksymalną **intensywność zabudowy** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) RU, RM – 0,1-0,8;
 - b) ZLp - nie ustala się;
- 3) ustala się maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) RU, RM – zgodnie z ustaleniami w rozdziale 3 i 4;
 - b) ZLp - nie ustala się.
- 4) ustala się minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) RU, RM – zgodnie z ustaleniami w rozdziale 3 i 4;
 - b) ZLp - nie ustala się.
- 5) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe,
 - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – minimum 2 miejsca postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym na każde następne rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,
 - d) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - w pasach drogowych przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - na działce budowlanej,
 - wbudowane w budynki,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej 40 m,

- b) od linii rozgraniczającej drogę krajową - 10,0 m lub zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
 - c) od linii rozgraniczających drogi publiczne zbiorcze i lokalne - 8,0 m lub zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
 - d) od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe - 6,0 m lub zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
 - e) od linii rozgraniczających drogi wewnątrz lub ciągi pieszo-jezdne – 4,0 m,
- 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziałach 3 i 4.

§ 12

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w stosunku do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §9,
- 2) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem obszaru objętego planem w obszarze „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” zgodnie z §8 pkt 1),
- 3) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe nie podejmuje się ustaleń w tym względzie.

§ 13

Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, RU - 18 m,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZLp – nie ustala się,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, RU - 900 m²,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZLp – nie ustala się,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

§ 14

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV – 15,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
 - c) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. a, lit. b ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. W

- przypadku skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać zakazy wymienione wyżej dotyczące linii 15 kV,
- 2) ze względów technicznych i technologicznych szerokości pasów ochronnych wymienione w lit. a, lit. b mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
 - 3) w stosunku do istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia gazociągu DN500 relacji Odolanów-Komorzone występującego przy terenach oznaczonych J5RM i K10RM:
 - a) ustala się szerokość strefy kontrolowanej na 65,0 m na stronę od osi gazociągu,
 - b) w strefie ochronnej gazociągu ustala się:
 - lokalizacja planowanych inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami przede wszystkim z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie upraw rolniczych i ogrodniczych;
 - c) ze względów technicznych i technologicznych szerokości stref kontrolowanych wymienione w lit. a, mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
 - 4) Wyznacza się strefę uciążliwości akustycznej turbin elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów i budynków, dla których przepisy odrębne ustalają obowiązujące standardy akustyczne,
 - b) zakaz lokalizowania nasadzeń alei drzew i krzewów,
 - c) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
 - 5) Przy lokalizowaniu nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi na terenach sąsiadujących z drogami ekspresowymi uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi, oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie i z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych, zapewniających właściwe warunki, w tym dodatkowych ekranów akustycznych, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo ochrony środowiska;
 - 6) w obrębie strefy ochrony sanitarnej czynnego cmentarza o zasięgu 50,0 m od granic cmentarza obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) obowiązują inne ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz przepisach odrębnych.

§ 15

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 11 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,0 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pyłących,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;



- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej – skablowanej,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
 - f) dopuszcza się:
 - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;
 - realizację urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym, w zależności od uwarunkowań technicznych, jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane,
 - g) wszystkie urządzenia melioracyjne należy pozostawić w stanie nienaruszonym, a w razie uszkodzenia należy przywrócić je do stanu pierwotnego,
 - h) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,

- c) do czasu wyposażenia terenów w system kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z nakazem wywozu do oczyszczalni ścieków,
- d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- h) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- i) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
- j) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie,
- k) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- m) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi powszechnymi i miejscowymi,
- n) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 16

Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17

Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w wysokości: 30%.

Rozdział 3
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów w liniach rozgraniczających

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usług nieuciążliwych oraz usług agroturystycznych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2).
2. Następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego i pomieszczeń przeznaczonych pod obsługę agroturystyki i nieuciążliwych usług nie może być większa niż 40 % powierzchni budynków o przeznaczeniu podstawowym;
 - 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wykraczającej poza rolniczą działalnością produkcyjną i agroturystykę;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50 % dla gospodarstw agroturystycznych, dla pozostałych 40 %;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej w wysokości 50 % dla gospodarstw agroturystycznych, dla pozostałych 60 %;
 - 5) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, jednokondygnacyjnych,
 - 6) lokalizacja planowanej zabudowy względem terenów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) lokalizacja planowanej zabudowy względem terenów kolejowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady w zakresie ukształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 12 m - dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - b) 6 m dla garaży wolnostojących,
 - c) 10 m - dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych obiektów budowlanych; za wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - a) 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - b) 12° do 45° dla garaży wolnostojących,
 - c) 27° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych obiektów budowlanych;
 - 3) liczba naziemnych kondygnacji nie większa niż 3.
4. obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.



§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturę komunikacyjną, tereny dróg wewnętrznych, miejsca parkingowe, obiekty gospodarcze i garażowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni całego terenu;
 - 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20 %;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej w wysokości 60 %;
 - 5) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - 6) lokalizacja planowanej zabudowy względem terenów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) lokalizacja planowanej zabudowy względem terenów kolejowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) hodowlę i produkcję zwierzęcą z zastrzeżeniem §8 pkt 8) ppkt a);
 - 2) możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej o powierzchni użytkowej budynku nie większej niż 10% powierzchni użytkowej budynków i budowli o przeznaczeniu podstawowym.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) liczba kondygnacji, liczona łącznie z poddaszem użytkowym, nie większa niż 2;
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych nie wyższa niż 8 metrów;
 - 3) wysokość budynków niemieszkalnych nie wyższa niż 10 metrów;
 - 4) wysokość budowli nie wyższa niż 16 metrów, za wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
 - 5) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 27° do 45°;
 - 6) dachy budynków niemieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°.
5. obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp (teren przeznaczony do zalesienia)** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczony do zalesienia;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury, tereny dróg i infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg;
 - 2) zachowanie i konserwacja istniejących oraz wytyczanie nowych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
 - 3) wyznaczanie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych wraz z ich niezbędnym oznakowaniem;
 - 4) dopuszczenie obiektów małej architektury.
4. obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 21

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych miejscowości i jednostek terenowych zawarto w rozdziale 4.

Rozdział 4

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych miejscowości

§ 22

Osiny (B)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B1RM, B2RM, B3RM, B4RM, B5RM, B6RM, B7RM, B8RM, B9RM, B10RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **B1RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - b) tereny zabudowy usług rzemiosła;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturę komunikacyjną, tereny dróg wewnętrznych, miejsca parkingowe, obiekty gospodarcze i garażowe,

- b) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całego terenu,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20%,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60% powierzchni terenu,
 - e) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) liczba kondygnacji, liczona łącznie z poddaszem użytkowym, nie większa niż 3,
 - b) wysokość zabudowy nie wyższa niż 10 metrów,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 27° – 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) dla zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 12° – 45°.
3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B2RU, B3RU, B4RU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) dla terenu B4RU obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 8 lit. a),
 - 3) dla terenu B3RU obowiązują ustalenia §9 pkt 3) lit. a, pkt 4) i 5);
 - 4) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

§ 23

Krażkowy (C)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C1RM, C2RM, C3RM, C4RM, C5RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.

§ 24

Ostrówiec-Myjomice (D)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D1RM, D2RM, D3RM, D4RM, D5RM, D6RM, D7RM, D8RM, D9RM, D10RM, D11RM, D12RM, D13RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D1RU, D2RU, D3RU, D4RU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) dla terenu D2RU obowiązują ustalenia §9 pkt 3) lit. b), pkt 4) i 5)
 - 3) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

§ 25

Kierzno (E)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E1RM, E2RM, E3RM, E4RM, E5RM, E6RM, E7RM, E8RM, E9RM, E10RM, E11RM, E12RM, E13RM, E14RM, E15RM, E16RM, E17RM, E18RM, E19RM, E20RM, E21RM, E22RM, E23RM, E24RM, E25RM, E26RM, E27RM, E28RM, E29RM, E30RM, E31RM, E32RM, E33RM, E34RM, E35RM, E36RM, E37RM, E38RM, E39RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **E1RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) na terenie obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

§ 26

Kierzenko (F)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **F1RM, F2RM, F3RM, F4RM, F5RM, F6RM, F7RM, F8RM, F9RM, F10RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **F11RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60% powierzchni terenu działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40%,
 - 4) następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji, liczona łącznie z poddaszem użytkowym, nie większa niż 3,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie wyższa niż 10 metrów,
 - c) wysokość budynków niemieskalnych nie wyższa niż 12 metrów,
 - d) wysokość budowli nie wyższa niż 16 metrów, za wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 27° – 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dla zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 12° – 45°.
3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **F12RM, F13RM, F14RM, F15RM, F16RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **F17RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40%;
 - 4) następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji, liczona łącznie z poddaszem użytkowym, nie większa niż 3,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie wyższa niż 10 metrów,
 - c) wysokość budynków niemieszkalnych nie wyższa niż 12 metrów,
 - d) wysokość budowli nie wyższa niż 16 metrów, za wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 27° – 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dla zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 12° – 45°.
5. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **F18RM i F19RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
6. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **F1RU i F2RU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

§ 27

Domanin (G)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **G1RU, G2RU, G3RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) dla terenu G1RU obowiązują ustalenia §9 pkt 1) lit. a i pkt 2) oraz §9 pkt 3) lit. h), pkt 4) i 5)
 - 3) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

4. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **H1ZLp** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny do zalesienia;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §20 niniejszej uchwały.

§ 29

Mechnice (I)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **I1RM, I2RM, I3RM, I4RM, I5RM, I6RM, I7RM, I8RM, I9RM, I10RM, I11RM, I12RM, I13RM, I14RM, I15RM, I16RM, I17RM, I18RM, I19RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **I1RU, I2RU, I3RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) dla terenu I3RU obowiązują ustalenia §9 pkt 3) lit. g), pkt 4) i 5)
 - 3) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

§ 30

Przybyszów (J)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **J1RM, J2RM, J3RM, J4RM, J5RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dla terenu J5RM obowiązują ustalenia §9 pkt 3) lit. c), pkt 4) i 5) oraz §14 pkt 3),
 - 3) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **J1RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturę komunikacyjną, tereny dróg wewnętrznych, miejsca parkingowe, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - e) dopuszcza się stawy hodowlane;
 - 3) na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji, liczona łącznie z poddaszem użytkowym, nie większa niż 2,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie wyższa niż 8 metrów,
 - c) wysokość budynków niemieszkalnych nie wyższa niż 10 metrów,
 - d) wysokość budowli nie wyższa niż 16 metrów, za wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,



§ 28

Mikorzyn (H)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **H1RM, H2RM, H3RM, H4RM, H5RM, H6RM, H7RM, H8RM, H9RM, H10RM, H11RM, H12RM, H13RM, H14RM, H15RM, H16RM, H17RM, H18RM, H19RM, H20RM, H21RM, H22RM, H23RM, H24RM, H25RM, H26RM, H27RM, H28RM, H29RM, H30RM, H31RM, H32RM, H33RM, H34RM, H35RM, H36RM, H37RM, H38RM, H39RM, H40RM, H41RM, H42RM, H43RM, H44RM, H45RM, H46RM, H47RM, H48RM, H49RM, H50RM, H51RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **H1RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni całego terenu,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60% powierzchni terenu działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20%;
 - 4) następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji, liczona łącznie z poddaszem użytkowym, nie większa niż 2,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych nie wyższa niż 8 metrów,
 - c) wysokość budynków niemieszkalnych nie wyższa niż 10 metrów,
 - d) wysokość budowli nie wyższa niż 16 metrów, za wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 27° – 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) dla zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 12° – 45°;
 - 5) na terenie dla zachowanego zabytkowego zespołu dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków architektury i budownictwa, obowiązują ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej, określone w § 9 niniejszej uchwały.
3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **H2RU, H3RU, H4RU, H5RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) dla terenu H2RU obowiązują ustalenia §9 pkt 1) lit. b i pkt 2) oraz §9 pkt 3) lit. f), pkt 4), 5) i 6);
 - 3) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

- e) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 27° do 45°;
- f) dachy budynków niemieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°.

§ 31

Rzetnia (K)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K1RM, K2RM, K3RM, K4RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **K5RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usług turystyki;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - b) powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10%,
 - e) dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 4) następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji, liczona z poddaszem użytkowym, nie większa niż 3,
 - b) wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów,
 - c) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°.
3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K6RM, K7RM, K8RM, K9RM, K10RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) dla terenu K10RM obowiązują ustalenia §14 pkt 3) ,
 - 3) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.

§ 32

Borek Mielecki (L)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **L1RM, L2RM, L3RM, L4RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **L1RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;

2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w § 19 niniejszej uchwały.

§ 33

Olszowa (N)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **N1RM, N2RM, N3RM, N4RM, N5RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **N1RU i N2RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §19 niniejszej uchwały.

§ 34

Świba (O)

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **O1RM, O2RM, O3RM, O4RM, O5RM, O6RM, O7RM, O8RM, O9RM, O10RM, O11RM, O12RM, O13RM, O14RM, O15RM, O16RM, O17RM, O18RM, O19RM, O20RM, O21RM, O22RM, O23RM, O24RM, O25RM, O26RM, O27RM, O28RM, O29RM, O30RM, O31RM, O32RM, O33RM, O34RM, O35RM, O36RM, O37RM, O38RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dla terenu O23 RM obowiązują ustalenia §9 pkt 3) lit. d), pkt 4) i 5);
 - 3) dostępność do terenu drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez istniejące zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów do drogi wojewódzkiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 4) na terenach obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 35

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XLII/249/2013 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 18 września 2013 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

§ 37

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


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Andrzej Stachowiak

Sp. Milena Piętka

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

do uchwały Nr LVII/413/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku Rady Miejskiej w Kępnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno – część I

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Kępnie nr XXVII/189/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno – część I.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej w Kępnie uchwalony uchwałą nr XLII/249/2013 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 18 września 2013 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

Tereny objęte projektem planu miejscowego, przedstawione na załączniku graficznym do ww. uchwały rozmieszczone na terenie Gminy Kępno w miejscowościach: Osiny, Krążkowy, Ostrówiec – Myjomice, Kierzno, Kierzenko, Domanin, Mikorzyn, Mechnice, Przybyszów, Rzetnia, Borek Mielecki, Olszowa, Świba.

Przedmiotem opracowania zmiany Planu są tereny oznaczone RM i RU, czyli tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactw. Podjęto również jeden teren ZLp – teren przeznaczony do zalesienia w celu korekty obowiązującego planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kępno.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając możliwe zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w rozdziale 2, 3 i 4 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wysokości obiektów i budynków, kształt dachu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 2, 3 i 4 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*

wymagania dotyczące **ochrony środowiska** ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały § 8 pkt 1)-10),

wymagania dotyczące gospodarowania **wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały § 15 pkt 3) a)-g),

wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** – nie dotyczy – planowane inwestycje nawet jeśli występują na nich grunty chronione same są gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają zmiany przeznaczenia na grunty nie rolnicze. Objęte tereny stanowią zabudowę zagrodową, bądź zabudowę związaną bezpośrednio z rolnictwem i hodowlą rolniczą. Teren ZLp leży poza gruntami chronionymi.

wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – nie dotyczy – nie występują grunty leśne;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały w §9 uchwały

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:*

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały w §7-15 uchwały

6) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

pod względem ekonomicznym gmina zyskuje uregulowanie tereny związane z produkcją rolną i zabudową zagrodową, które sprzyjać będą rozwojowi terenów przylegających rolniczych i mają uregulowaną sytuację w świetle zapisów prawa miejscowego.

7) *prawo własności:*

obszary objęte planem stanowią grunty prywatne. Oprócz terenu ZLp przeznaczonego pod zalesienie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań nie zmieniono funkcji terenu.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa

w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń.

w zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami

9) potrzeby interesu publicznego:

nie występuje, gdyż tereny stanowią wyłącznie grunty prywatne

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

zapewniono zapisami planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, które to zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło, a także systemów telekomunikacyjnych, gdzie przyjęte ustalenia są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla realizacji rozwoju sieci szerokopasmowych.

*11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość. Odnosnie jakości wody projekt planu zawiera ustalenia o ochronie wód, w tym wód podziemnych, których prawidłowość potwierdzają uzyskane uzgodnienia oraz pozytywne opinie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy/miasta, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i miasta Kępno oraz uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno- estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tutejszy organ dokonał analizy z pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska.

W trakcie procedury niniejszego opracowania pracownia DASTORE opracowała dokument pod nazwą „Analizy na potrzeby studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Miasta i Gminy Kępno”, w którym uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne wraz z możliwościami finansowymi gminy. W opracowaniu tym obliczono również zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę w ciągu najbliższych 20 lat, biorąc pod uwagę istniejące tereny zainwestowane o w pełni wykształconej strukturze osadniczej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach. Wykazano, że w gminie Kępno występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Nadmienić jednak należy, że w przypadków terenów objętych zmianą planów nie tworzy się nowych terenów z zakresu jednostek RM i RU – dostosowuje się zmianę planu do aktualnych przepisów oraz zgodnie z wnioskiem i stanowiskiem Rady Gminy i Miasta wprowadza się zakaz lokalizacji hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B4RU obręb geodezyjny Osiny.

Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności.

Ze względu na złożone wnioski do planu dot. wprowadzenia ograniczeń w miejscowym planie zagospodarowania organ uznał słuszny interes obywateli oraz możliwość naruszenia ogólnego interesu społecznego jako klauzulę generalną i przyjął takie rozwiązania. Miasto i Gmina Kępno, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, korzysta z władztwa planistycznego, które ograniczone jest jedynie przepisami konstytucji oraz ustaw szczególnych. W tych granicach może przyjmować różne rozwiązania planistyczne. Mieszkańcy gminy tworzą bowiem z mocy prawa wspólnotę samorządową (art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1991 r. o samorządzie gminnym), a zatem organy gminy mają obowiązek działania w interesie mieszkańców, ponosząc w tym zakresie odpowiedzialność prawną i polityczną.

Zgodnie z powyższym w ramach planu wskazano obszary gdzie wprowadzono ograniczenia hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W celu umożliwienia na terenie gminy lokalizacji hodowli zwierząt futerkowych w ramach obszaru gminy wskazano tereny na których wskazane ograniczenie nie obowiązuje.

Ponadto na terenie wszystkich przedmiotowych terenów dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

W planach takich jak niniejszy, nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną. Ingerencje te są oczywiście stosowane jedynie w zakresie niezbędnym dla celu realizacji koniecznego i uzasadnionego interesu publicznego. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w niniejszym projekcie planu - w ramach poszczególnych etapów procedury planistycznej.

Całość gminy i miasta Kępno objęta jest obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, w którym ściśle określone są tereny pod nową zabudowę w podziale na funkcje i tylko w danym zakresie może ona powstać.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę ww. realizacja zmiany planu jest uzasadniana.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:*

Planowana zmiana planu nie wpłynie na struktury przestrzenne, ani na transportochłonność układu przestrzennego.

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:*

Planowana zmiana planu nie zmienia funkcji przeznaczenia terenów związanej z nową zabudową – nie dotyczy.

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych.

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:*

Planowana zmiana planu nie wprowadzana nowych terenów pod zabudowę.

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:*

Planowana zmiana planu nie zmienia dostępu komunikacyjnego poszczególnych jednostek terenowych, daje jednak możliwość powstania nowych na określonych zasadach w rozdziale 2. Tereny objęte opracowaniem mają dostęp do infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie niniejszego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kępno”.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami o charakterze niefinansowym. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Miejską w Kępnie.

Burmistrz
mgr inż. Piotr Psikus