



**URZĄD MIASTA I GMINY W KĘPNIE**  
**WYDZIAŁ GOSPODARKI KOMUNALNEJ, NIERUCHOMOŚCI,  
OCHRONY ŚRODOWISKA I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

ul. Kościuszki 9, 03-600 Kępno, tel. /62/ 78 25 819, 78 25 822, 78 25 823  
adres do korespondencji: ul. Ratuszowa nr 1, 63-600 Kępno

Kępno, dnia 12.03.2018 roku

**WYPIS NR 6727.1.26.2018/2**

Wydział Gospodarki Komunalnej, Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego informuje, że zgodnie z tekstem Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kępno zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kępnie nr XLII/249/2013 z dnia 2013-09-18 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno – części I ( Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2013-09-27 r., poz. 5355)- nieruchomość położona w jednostce ewidencyjnej Kępno, oznaczona geodezyjnie jako działka:

- nr **1327** obręb **MIASTO KĘPNO** znajduje się w terenach oznaczonych symbolem jednostki bilansowej:  
- **AA1UK** o przeznaczeniu: **Tereny zabudowy usług kultury**

Pozostałe ustalenia mpzp w granicach działki:

- obiekt, zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej "A"
- pomnik przyrody

obowiązują następujące ustalenia:

**I. Ustalenia szczegółowe:**

**1. Jednostka bilansowa AA1UK** (według linii rozgraniczających określonych na wyrysie z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego).

67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem AA1UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług kultury;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20%,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady kształtowania zabudowy: wymóg przystosowania istniejącej zabudowy oraz jej otoczenia pod względem technicznym i funkcjonalnym dla osób niepełnosprawnych.

**II. Ustalenia ogólne:**

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) pierzejowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć usytuowanie obiektów budowlanych wzdłuż i równoległe do osi ulic, w taki sposób, że tworzą one zamknięty ciąg pierzei z odgradzonym od ulicy wnętrzem;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, szkolnictwa i oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność z zakresu usług: szewskich, krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, tapicerskich, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także z zakresu drobnej działalności wytwórczej, takiej jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne oraz inne wykonywane z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, zatrudniające do 50 pracowników;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy pawa ochrony środowiska;
- 11) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi: administracji w tym obsługi prawnej, inwestycyjnej, projektowej i inne o podobnym charakterze, bankowości, kultury, handlu, turystyki, gastronomii, hotelarstwa, łączności, rzemiosła, zdrowia i oświaty;
- 12) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowanej przez budynki w stosunku do powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 13) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 14) linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
  - b) obowiązującej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowanie elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalone linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, linie kablowe, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 16) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki;
- 17) usługach turystyki – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów z zakresu obsługi ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele, itp.;
- 18) dominancie – obiekt budowlany lub jego część, koncentrujący uwagę obserwatora;
- 19) urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, rampy;

- 20) parku technologicznym – należy przez to rozumieć obszar zorganizowanej działalności przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych o wysokiej technologii produkcji lub usług;
- 21) ulicy o charakterze śródmiejskim – należy przez to rozumieć ulicę o funkcji lokalnej i ponadlokalnej w obszarze śródmiejskim, nie odpowiadającą parametrom technicznym według przepisów szczegółowych dotyczących dróg publicznych;
- 22) usługi obsługi transportu – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej, w tym m. in.: stacje paliw, myjnie i warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, parkingi, motele.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 5.** Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa;
- 2) ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w rozdziale 6;
- 3) zabudowę istniejącą w dniu wejścia w życie planu, o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy.

**§ 6.** Dla obszaru opracowania ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej 40 m,
  - b) od pozostałych dróg krajowych:
    - od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi krajowej 25 m,
    - od linii rozgraniczającej projektowanej drogi krajowej 25 m,
    - w terenach zabudowanych 10 m od linii rozgraniczającej drogi,
    - zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - c) od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej:
    - w terenach zabudowy – 8 m,
    - poza terenem zabudowy – 20 m,
    - zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - d) od linii rozgraniczającej drogi lokalnej – 8 m lub zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - e) od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej – 6 m lub zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - f) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej i ciągu pieszo - jezdni – 4 m lub zgodnie z linią wyznaczoną przez istniejące budynki;
- 2) dla terenów, na których rysunek planu nie ustala linii zabudowy, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 3) ustala się lokalizowanie zabudowy:
  - a) od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej w odległości:
    - 110 kV – 15 m,
    - 15 kV – 5 m,
    - 0,4 kV – 3 m.
  - b) od skrajnej szyny toru kolejowego – 25 m;
- 4) ustala się zakaz zadrzewiania w odległości mniejszej niż 15 m o skrajnej szyny toru kolejowego;
- 5) dla gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują odległości obiektów budowlanych od dróg krajowych określone w § 6, pkt 1 lit a i b planu;
- 6) dopuszcza się dostęp z działki do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub poprzez służebność gruntową;



- 7) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących ich gabaryty i formę architektoniczną dostosować do cech istniejącej zabudowy;
- 8) dopuszcza się na obszarze opracowania planu:
- a) budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i sieci oraz urządzeń towarzyszących,
  - b) lokalizację obiektów związanych z produkcją rolną, o kubaturze do 1000 m<sup>3</sup> lub powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>, na terenach określonych w § 33,
  - c) lokalizację obiektów związanych z produkcją leśną o kubaturze do 1000 m<sup>3</sup> lub powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>, na terenach określonych w § 34,
  - d) remonty oraz przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na terenach przeznaczonych pod inne funkcje,
  - e) zmiany konstrukcji i połączeń dachów istniejących budynków mieszkalnych, gospodarskich i inwentarskich, na terenach przeznaczonych pod inne funkcje, przy zachowaniu ustaleń określonych dla funkcji budynków zawartych w § 22, 23, 25 i 26,
  - f) remonty i przebudowy istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych na terenach przeznaczonych pod inne funkcje,
  - g) zakaz rozbudowy obiektów produkcyjnych na terenach przeznaczonych pod inne funkcje niż produkcyjne,
  - h) zmniejszenie odległości linii zabudowy, określone w § 6 pkt 1 lit. a do f, na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych,
  - i) dachy płaskie poza strefami A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz B ochrony konserwatorskiej, pod warunkiem, że wysokość budynku nie przekroczy 2 kondygnacji;
- 9) ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej instalacji w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic nieruchomości, do której prowadzący ma tytuł prawny, za wyjątkiem obiektów i urządzeń celu publicznego oraz farm wiatrowych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- § 7. 1. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.
2. 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.
3. 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.
4. Dla budynków istniejących nie spełniających ustalonej nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, nadbudowy, rozbudowy z zakazem zbliżania się brył budynku do drogi.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

- § 8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć oraz zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 2) zachowanie wartościowych egzemplarzy drzew;
  - 3) kształtowanie zieleni przyulicznej w formach dostosowanych do przekrojów ulic;
  - 4) w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w odległości 50 m od linii rozgraniczającej cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i związanych z wyżywieniem zbiorowym;
  - 5) gdy zabudowa nie posiada uzbrojenia w sieć wodociagową ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i związanych z wyżywieniem zbiorowym w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej cmentarza;
  - 6) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, w szczególności do zbiornika w Rzetni.

2. 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 (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002 r., ze zm.) oraz pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych, zapewniających właściwe warunki, w tym dodatkowych ekranów akustycznych, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 23 stycznia 2008 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25 poz. 150 z 2008 r. ze zm.).

3. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MU, MC, MW/U, MN/U, U/M obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami UZ obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy pod szpitale i domy opieki społecznej określone przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami RM obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej określone przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami US, UO obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży określone przepisami odrębnymi.

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:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i budynków dla których przepisy odrębne ustalają obowiązujące standardy akustyczne;
- 2) zakaz lokalizowania nasadzeń alei drzew i krzewów.

§ 9. W granicach opracowania planu znajduje się obszar chronionego krajobrazu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) pierwszeństwo działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych historycznych elementów krajobrazu kulturowego;
- 2) podporządkowanie form zainwestowania do otaczającego krajobrazu;
- 3) restauracja lub częściowe odtwarzanie zabytkowych elementów krajobrazu;
- 4) zachowanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 5) likwidacja elementów dysharmonizujących;
- 6) rekultywacja zniszczonych fragmentów użytków rolnych lub leśnych;
- 7) wprowadzanie nowych elementów krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 8) zwiększanie i wprowadzanie nowych funkcji ogólnospołecznych pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości estetyczno -historycznych przed zniszczeniem lub zniekształceniem, przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości mających charakter pomników historii.

§ 10. 1. W granicach opracowania planu znajdują się strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizowania nowych inwestycji przemysłowych i komunalnych, mogących stanowić zagrożenie dla jakości wód podziemnych;
- 2) zakaz lokalizacji ferm chowu zwierząt, składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych, miejsc przechowywania oraz składowania odpadów radioaktywnych, magazynów substancji chemicznych, w tym substancji ropopochodnych, stanowisk ich dystrybucji i konfekcjonowania, jak również rurociągów do ich przesyłania.

2. Dla bezpośrednich i pośrednich stref ochronnych ujęć wody obowiązują przepisy określone w ustawie Prawo wodne (Dz. U. z 2001 roku nr 115 poz. 1229 ze zmianami).

§ 11. W granicach opracowania planu obowiązuje ochrona, zgodnie z przepisami odrębnymi następujących pomników przyrody:

- 1) sosna pospolita – *Pinus silvestris*, miejscowość Krążkowy-Kliny przy drodze krajowej Nr 11, Kępno - Ostrzeszów, w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Poznaniu;
- 2) lipa drobnolistna – *Tilia cordata*, Szklarka Mielęcka w gospodarstwie Stanisława Latuska;
- 3) lipa drobnolistna – *Tilia cordata*, wiek 350 lat, miejscowość Olszowa, własność Alojzego i Teresy Nowak;
- 4) cis pospolity – *Taxus Baccata*, U. M. i G. Kępno miejscowość Olszowa, rośnie w obrębie zabudowań drogi E12;
- 5) dąb szypułkowy – *Quercus rober*, miejscowość Olszowa, własność Alojzego i Teresy Nowak;

- 6) aleja dębowa licząca 185 dębów szypułkowych w Mikorzynie, przy drodze powiatowej z Mikorzyna do Mechnic;
- 7) grupa pięciu dębów szypułkowych *Quercus robur* – na terenie parku przy pałacu w Mikorzynie;
- 8) grupa trzech dębów szypułkowych *Quercus robur* – przy drodze polnej w Domaninie;
- 9) wiąz szypułkowy *Ulmus laevis* – rosnący na terenie parku wiejskiego w Myjomicach;
- 10) dąb szypułkowy *Quercus rober* – wiek 200 lat, Kępno ul. Orzeszkowej, na działce nr 1327.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14.** W granicach strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, wyznaczonych na rysunku planu, w tym również w granicach określonych w decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dóbr kultury do rejestru zabytków, wyznaczonych w następujący sposób: Rynek – nr działki 1386, ul. Stara – nr działki 1326, ul. Słodowa – nr działki 1346, ul. E. Orzeszkowej – nr działki 1239, ul. Rzeźnicka – nr działki 1436, ul. Kraszewskiego – nr działki 1482, ul. Spokojna – nr działki 1241, ul. Poniatowskiego – nr działki 1289, ul. Sieroca – nr działek: 1324, 1365, ul. Kręta – nr działki 1475, ul. Kościuszki – nr działki 1960, ul. Staszica – nr działki 1970, ul. Zamkowa – nr działki 1987, ul. Szkolna – nr działki 1387, Aleja Marcinkowskiego – nr działki 1200, ul. Warszawskiej – nr działki 1219, ul. Kościelna – nr działki 1436, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, to jest układu: dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 2) konserwacja zachowanych elementów zabytkowych;
- 3) odtwarzanie elementów zniszczonych, istotnych dla układu przestrzennego;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: wysokości, formy, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów, otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 5) usunięcie elementów zniekształcających historyczne założenie oraz elementów dysharmonizujących;
- 6) podtrzymanie funkcji historycznie utrwalonych;
- 7) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów przez nawiązanie do programu historycznego;
- 8) w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 20.** 1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w granicach linii rozgraniczających ulic lub terenów wydzielonych;
  - 2) odstępowanie od zasady, o której mowa w pkt. 1 jest możliwe w przypadkach, gdy nie ma technicznej możliwości jej realizacji uzbrojenia technicznego w granicach linii rozgraniczających ulic lub terenów wydzielonych;
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
  - 4) na terenie miasta prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego pod ziemią.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) rozbudowę, przebudowę budowę nowej rozdzielczej sieci wodociągowej na tereny zabudowy wyznaczone planem;
  - 2) przeprowadzenie przebudowy bądź modernizacji wyeksploatowanych przewodów wodociągowych wraz z remontem ulic;
  - 3) dopuszcza się demontaż istniejących przewodów wodociągowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
  - 4) rozbudowa sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz wymogi zabezpieczenia przeciwpożarowego;
  - 5) likwidacja starej sieci wodociągowej rozdzielczej wraz z likwidacją starej zabudowy;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci wodociągowej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji wszystkich obszarów zainwestowania, w miarę potrzeb także zabudowy zagrodowej;
  - 2) odprowadzanie ścieków do kanalizacji ogólnospławnej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 3) wymiana i przebudowa istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach wraz z remontem ulic przeprowadzanych przez zarządcę dróg;
  - 4) przełożenie przewodów kanalizacji ogólnospławnej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
  - 5) oczyszczenie na terenie własnym inwestora ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - 6) usunięcie istniejącej sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wraz z likwidacją starej zabudowy;
  - 7) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych (szamb) z wywozem tych ścieków do oczyszczalni komunalnych przez koncesjonowanych przewoźników do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej lub stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji;
  - 2) sukcesywne wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania, w miarę potrzeb także zabudowy zagrodowej;
  - 3) na terenie miasta objęcie systemami odprowadzającymi wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
  - 4) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obowiązek pozostawienia pasa komunikacyjnego wzdłuż rowów melioracyjnych 1,5 m po obu stronach;
  - 7) likwidacja istniejącej sieci kanalizacji deszczowej rozdzielczej wraz z usunięciem starej zabudowy.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) przyłączenie do sieci gazowej i dostawa gazu ziemnego na warunkach określonych przez operatora sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych;
  - 2) modernizacja istniejących gazociągów niskiego ciśnienia wraz z remontem ulic lub w przypadku złego stanu technicznego;
  - 3) rozbudowa sieci rozdzielczej na tereny zabudowy wyznaczone planem;
  - 4) przebudowa gazociągów niskiego ciśnienia kolidujących z zabudową wyznaczoną planem;
  - 5) ustala się strefę kontrolowaną od osi gazociągu wysokiego ciśnienia dla:
    - a) gazociągu DN500 relacji Odolanów-Komorzone ( Szopienice) – 65 m,
    - b) gazociągu DN500 relacji Odolanów-Komorzone ( Tworóg) – 65 m,
    - c) gazociągu DN50 odb. Kępno – 35 m,
    - d) gazociągu DN 200 relacji Baranów-Wieruszów – 35m,
    - e) stacji gazowej w/c – 35 m na stronę od granicy terenu stacji;
  - 6) dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 10m ( po 5m od osi gazociągu) – teren należy zagospodarować zielenią niską,
    - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości sieci gazowniczej podczas eksploatacji,
    - d) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej,
    - e) dopuszczenie upraw rolniczych i ogrodnich;
  - 7) usunięcie istniejącej sieci gazowej rozdzielczej wraz z likwidacją starej zabudowy.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez jej rozbudowę;
  - 2) realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
  - 3) przebudowa przewodów ciepłowniczych kolidujących z zabudową wyznaczoną planem;
  - 4) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
  - 5) dopuszcza się stosowanie innych paliw energetycznych pod warunkiem stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:



- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez jej rozbudowę;
- 2) rozbudowę i budowę nowych kablowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz wewnętrznych stacji transformatorowych, na terenach własnych inwestorów;
- 3) zasilanie obszarów objętych planem, a także obszarów sąsiadujących gmin, z istniejących głównych punktów zasilania (GPZ), zlokalizowanych na terenie planu i powiązanych z nimi sieci średniego napięcia;
- 4) przełożenie istniejących przewodów elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 5) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego dojazdu;
- 6) zapewnienie dogodnego dojazdu do stacji transformatorowych;
- 7) skablowanie linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV przebiegającej przez obszar planu;
- 8) strefę techniczną ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia, umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:
  - a) wzdłuż linii napowietrznej WN 110 kV wynosi 15m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
  - b) wzdłuż linii napowietrznej SN 15 kV wynosi 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
  - c) wzdłuż linii napowietrznej NN 0,4 kV wynosi 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 9) wykonanie sieci niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem istniejących przewodów i stacji transformatorowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - 1) rozbudowę i budowę nowej sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) przebudowę istniejących sieci urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
  - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalowania stacji bazowych telefonii komórkowej i urządzeń radiolinii łączących stacje bazowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Na terenie objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

**§ 21.** Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe, do których wlicza się miejsca na parkingach oraz w garażach w tym również w strefie płatnego parkowania oraz parkingach ogólnodostępnych i prywatnych, poza działką inwestora, w następującej liczbie:

- 1) w obrębie Miasta Kępno:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
  - c) biura, urzędy – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów budowlanych,
  - d) obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - e) teatry, kina, sale widowiskowe i sportowe – co najmniej 7 stanowisk postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - f) uczelnie, szkoły – co najmniej 5 stanowisk postojowych na 100 studentów, uczniów i zatrudnionych,
  - g) hotele, szpitale – co najmniej 12 stanowisk postojowych na 100 łóżek,
  - h) przychodnie, biblioteki – co najmniej 1,6 stanowisk postojowych na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) zakłady produkcyjne, usługi rzemiosła oraz usługi pozostałe, dla których nie określono miejsc postojowych w rozdziale 6 i § 21, pkt 1 lit.: c, d, e, f, g, h planu – co najmniej 6 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych;
- 2) w obrębie Gminy Kępno:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) biura, urzędy – co najmniej 4 stanowiska postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - d) uczelnie, szkoły – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych,
  - e) zakłady produkcyjne, usługi rzemiosła oraz usługi pozostałe, dla których nie określono miejsc postojowych w rozdziale 6 i §21, pkt 2 lit.: b, c, d planu – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych.



## Rozdział 6.

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów

## Rozdział 8.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 57.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią obowiązującą i nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług publicznych oznaczone symbolem UA, UO.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych w terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej;

2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się:

a) lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>,

b) lokalizowanie wolnostojących reklam o powierzchni tablicy nie może być większa niż 9 m<sup>2</sup>.

3. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów na drogach publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;

2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1 m.

## Rozdział 9.

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 58.** 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:

1) w terenach oznaczonych symbolami MN, MU, U, U/MN, U/M, UHt, UA/U, UI, UKS, UT/UOT, US/UK, US/MN, UK/US, UK/UO, UC, UA, UO, UH, UOT, UK, UR, UT, UZ, US, MC, RM, RU = 18 m;

2) w terenach oznaczonych symbolami MW, MW/U, MC, P/U, P, U/P = 24 m;

3) dla pozostałych terenów = 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w terenach oznaczonych symbolami MN, MU:

a) dla zabudowy wolnostojącej = 800 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej = 600 m<sup>2</sup>;

2) w terenach oznaczonych symbolami U, U/MN, U/M, UHt, UA/U, UI, UKS, UT/UOT, US/UK, US/MN, UK/US, UK/UO, UC, UA, UO, UH, UOT, UK, UR, UT, UZ, US, MC, RM, RU = 900 m<sup>2</sup>;

3) dla pozostałych terenów = 400 m<sup>2</sup>.

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.

4. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni.

#### Otrzymują

1. Urząd Miasta i Gminy w Kępnie

ul. Ratuszowa 1

63-600 Kępno

2. A/a

**Z up. BURMISTRZA**

*Komorowski*  
mgr inż. Krzysztof Komorowski  
Zastępca Naczelnika Wydziału

Opr. Anna Jokiel



skala 1 : 1000





















## Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/249/2013 z 18-09-2013r.

### Ustalenia planu

 <b>KDD</b>	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	 <b>KDP</b>	Ciągi piesze	 <b>R</b>	Tereny dróg i ulic pieszo-jezdných
 <b>KPP</b>	Place publiczne	 <b>MC</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w układzie pierzejowym	 <b>UK</b>	Tereny zabudowy usług kultury
 <b>WS</b>	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących	 <b>ZP</b>	Tereny zieleni parkowej		Nieprzekraczalna linia zabudowy

### Oznaczenia informacyjne

	Obiekt, zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków		Granica strefy ochrony konserwatorskiej "A"		Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Obiekt, zespół obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków		Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"		Pomnik przyrody
	Obszar wpisany do rejestru zabytków warstw kulturowo-osadniczych Kępna				