Uchwała nr XXVII/166/2017
Rady Miejskiej w Przedczu
z dnia 13 czerwca 2017r.

w sprawie zmian Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 25 sierpnia 2016 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmian Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz Rada Miejska w Przedczu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiany Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przedecz uchwalonej Uchwałą Nr XXVII/165/2017 Rady Miejskiej w Przeczu z dnia 13 czerwca 2017 r.

- Uchwala się zmiany Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz, zwane dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:
1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 7
- zał. nr 1 - obręb Przedecz;
- zał. nr 2 - obręb Przedecz;
- zał. nr 3 - obręb Przedecz;
- zał. nr 4 - obręb Nowa Wieś Wielka;
- zał. nr 5 - obręb Nowa Wieś Wielka;
- zał. nr 6 - obręb Katarzyna;
- zał. nr 7 - obręby Przedecz i Arkuszewo.

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 9.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) symbole terenów;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
1) oznaczenia dróg powiatowych przylegających do granic obszaru;
2) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
3) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

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

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

- nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się: remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, miejsc postojowych, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;
- przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć możliwy uzupełniający sposób zagospodarowania terenu, który nie powinien dominować na terenie;
- symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- powierzchnia całkowita budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza obiekt tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży;
- pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

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

- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- **U/MN –** tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- **KD-Z** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

§ 6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

- Plan wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne: KD-Z, KD-L.
- Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z ustępem 1.

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

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

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 1 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla lokalizacji obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji przed liniami zabudowy od strony dróg publicznych należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.1440 z późn.zm.)

- Dopuszcza się na obszarze objętym planem możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od tych granic.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa

§ 9. 1. Tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody i krajobrazu.

2. Na terenach objętych planem nie stwierdzono występowania obiektów przyrodniczych podlegających indywidualnej i gatunkowej ochronie przyrodniczej. W przypadku stwierdzenia występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych.

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

- należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
- w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;
- Nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.
- Całe tereny przedstawione na złącznikach: nr 4 i nr 5 w obrębie Nowa Wieś Wielka znajdują się w obrębie wyłonionego w ośrodku szczelinowo - krasowym górnej jury Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP nr 226 Krośniewice-Kutno. W zakresie ochrony wód podziemnych nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.
- Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są terenami górniczymi, nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie znajdują się w granicach obszarów zagrożonych powodzią i zalaniem w przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych. Dla terenów nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie określono krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości

środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny lub poza strefą przemysłową, możliwą do utworzenia na terenach P,U.

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

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk odpadów, zbierania odpadów niebezpiecznych, lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych;
- w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia odpadów zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na terenie objętym planem przedstawionym na załączniku nr 7 w obrębach Przedecz i Arkuszewo znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ustala się ochronę konserwatorską. Podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn.zm.)

- Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 3 w obrębie Przedecz oznaczony symbolem U/MN znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego z XIV, XIX w., (nr rej.: 472/213 z 12.03.1992 r.) Na terenie tym wszelkie inwestycje w szczególności: remont, przebudowa, rozbudowa, rozbiórka, odbudowa istniejącego budynku, lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja obiektów tymczasowych, zmiana sposobu użytkowania budynku, zmiana sposobu zagospodarowania terenu, także wycinka drzew i krzewów, podziały geodezyjne wymagają przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) Planowane zagospodarowanie i zabudowę terenu w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej oraz detalu architektonicznego należy zharmonizować z zabudową historyczną. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ww. ustawy.
- Na terenie objętym planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów wyznaczonych w planie pod drogi publiczne KD-Z i KD-L na zasadach określonych w art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.1440 z późn.zm.) Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny

funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

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

- Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
- Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV. Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401); Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- Ustala się dla terenów objętych planem zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- Na terenach objętych planem należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- W razie braku warunków docelowego przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1800) oraz rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129);
- Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do tych sieci dopuszcza się ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających;
- Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 1,2,4,5,7 znajdują się urządzenia melioracji szczegółowych (rowy szczegółowe, urządzenia drenarskie); W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.469 z późn. zm.);
- Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa gazowe lub płynne, lub stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych; Dopuszcza się stosowanie paliw stałych wyłącznie w kotłach niskoemisyjnych i wysokosprawnych, o sprawności

wynoszącej powyżej 80%;

- Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane;
- W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych; należy zapewnić miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.1440 z późn.zm.)

§ 16. 1. Dla terenów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6 zjazdy należy wykonać bezpośrednio z dróg przylegających do terenów. Obsługę komunikacyjną terenów przedstawionych na załączniku nr 7 ustala się z dróg oznaczonych symbolami 2KD-Z, 3KD-Z, 1 KD-L, 2KDL. Zakazuje się budowy zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1KD-Z. Zjazdy z dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn.zm.)

- Do obiektów budowlanych należy zapewnić drogi pożarowe spełniające wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030)

Rozdział 6.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
- Dla terenów MN/U i U/MN:
  - minimalna powierzchnia działki – 700 m²;
  - maksymalna powierzchnia działki – 3000 m²;
  - minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
  - maksymalna szerokość frontu działki – 40 m;
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60 do 90.
- Dla terenów P,U:
  - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
  - maksymalna powierzchnia działki – 150000 m²;
  - minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
  - maksymalna szerokość frontu działki – 500 m;
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 30 do 90.
- Ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 nie dotyczą wydzieleń dla obiektów obsługi technicznej oraz dróg.

Rozdział 7.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

budynków i budowli oraz położenia kalenic dachów.

§19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

- Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
- Dla budynków usługowych, usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym, gospodarczych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, garażowych, budynków infrastruktury technicznej ustala się dachy płaskie lub strome: jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły, drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej.

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

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

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

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz:

- lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
  - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu jeden wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku usługowego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem U/MN

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

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/MN** obowiązuje zakaz:
- lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- Dla każdej działki budowlanej obowiązuje
  - maksymalna wysokość budynków – 13 m;
  - maksymalna wysokość budowli – 14,5 m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; można zrealizować towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze i garażowe, powierzchnia lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku usługowego; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
- Dla teren U/MN przedstawionego na załączniku nr 3, położonego w obrębie wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Przedecz należy przestrzegać ustaleń ogólnych zawartych w §12 ust.2.

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem P,U

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

§ 28. 1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 15 m;
  - maksymalna wysokość budowli – 60 m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 2;
- Powierzchnię biologicznie czynną w formie zieleni izolacyjnej należy rozmieścić obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku planu, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana wysokościowo i gatunkowo, część zieleni powinna stanowić zieleń zimozielona; W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się umieszczanie ekranów dźwiękochłonnych o maksymalnej wysokości do 4 m. Dopuszcza się budowę zjazdów przez tereny zieleni izolacyjnej.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolem KD-Z

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

§ 30. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.
Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

§ 31. 1. Ustala się szerokości dróg:
- drogi 1KD-Z - szerokość w aktualnych liniach rozgraniczających;
- dróg 2 KD-Z i 3 KD-Z – zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20 m.

Rozdział 12.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi lokalnej, oznaczonych symbolem KD-L

§ 32. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-L** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej.

§ 33. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.
Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

§ 34. 1. Ustala się szerokości dróg:
- drogi 1KD-L – zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- drogi 2 KD-L – zgodnie z rysunkiem planu, minimum 17 m.

2. Na terenie 2KD-L, po jednej stronie drogi, w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się lokalizację zieleni wysokiej.

- **DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

§ 35. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedecz uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Przedczu Nr XXVI/173/2002 z dnia 22 marca 2002 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 maja 2002 r. Nr 70 poz. 1840) oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Przedczu Nr XXVI/174/2002 z dnia 22 marca 2002 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 maja 2002 r. Nr 70 poz. 1841) w graniach obszarów objętych planem.

§ 36. Grunty rolne klasy IIIb objęte są ostateczną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.112.2017 z dnia 4 kwietnia 2017 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze.

§ 37. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy Przedecz, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przedecz.

§ 39. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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