UCHWAŁA NR XXI/134/2026
RADY MIEJSKIEJ W PRZEDCZU

z dnia 19 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów 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 (Dz. U z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Przedczu Nr XVII/98/2025 z dnia 9 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz", Rada Miejska w Przedczu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz" nie narusza ustaleń planu ogólnego Gminy Przedecz, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/113/2025 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Przedecz (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z 2026 r., poz. 658).

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Przedecz", zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 2:

- Katarzyna – zał. nr 1;

- Jasieniec – zał. nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;

4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 5.

§ 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 i opisy na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu:

1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV.

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

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych; przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się w szczególności: remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi,

lokalizację dojazdów, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;

2) 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;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć sposób zabudowy i zagospodarowania terenu;

5) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;

6) korona muru - należy przez to rozumieć fragment muru wieńczący ścianę; nad koroną może znajdować się wyłącznie gzyms;

7) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

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

1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;

2) **1KDD** – teren drogi dojazdowej;

3) **1RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

§ 6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan wyznacza teren 1KDD przeznaczony wyłącznie na cele publiczne.

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

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

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Tereny objęte planem znajdują się poza obszarami chronionymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), w szczególności: nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. W przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie, znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu terenów objętych planem.

2. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. Teren objęty planem przedstawiony na złączniku nr 2 w obrębie Jasieniec znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 226 Krośniewice-Kutno. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

4. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie są zagrożone powodzią, poza granicami udokumentowanych złóż kopalin, poza terenami górniczymi.

§ 10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

§ 11. 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.

2. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, poza terenem oznaczonym symbolem KDD oraz RZM, na którym dopuszcza się lokalizację inwestycji przeznaczonych dla chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Tereny oznaczone symbolem 1RZM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. 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.

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. Obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1, oznaczony symbolem 1U-P w obrębie Katarzyna znajduje się na terenie wpisanego do ewidencji zabytków folwarku w zespole dworu. Planowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem, zabudowa powinna być podporządkowana historycznemu rozplanowaniu zabudowań folwarcznych. Zabudowa powinna mieć dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu, dachy dwuspadowe o wysokim kącie nachylenia połaci dachowych (od 40 stopni do 50 stopni). Ustala się wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu wynoszącą do 7 m, maksymalną wysokość do korony muru wynoszącą do 3,5 m. Materiały pokryciowe dachów projektowanych budynków powinny być zgodne z rozwiązaniami historycznymi. Zakazuje się podziału nieruchomości. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń w obrębie działki oraz zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych.

2. Na terenie wpisanym do ewidencji zabytków 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 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.).

3. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznych, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 13. Dopuszcza się 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:

1) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach, na których występują rowy i sieci drenarskie powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Inwestycje należy realizować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, bądź uzyskać stosowane zgody na ich przebudowę lub likwidację w oparciu o przepisy odrębne;

2) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej;

3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;

4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);

6) Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;

7) Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;

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

1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

2) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych oraz jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

3) Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

2. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach gminnych i wewnętrznych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1.

Rozdział 6.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Dla terenu 1U-P nie planuje się możliwości scaleń i podziałów.

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

§ 18. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§ 19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni, dopuszcza się do 40 % powierzchni kondygnacji budynku pokrycie dachem płaskim o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni.

2) Dla pozostałych rodzajów budynków, ustala się dachy płaskie, strome (jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe), łukowe, kopułowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

§ 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 terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P

§ 21. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
- przeznaczenie wykluczone - zakazane: tereny gospodarowania odpadami; składowiska odpadów, dystrybucja towarów takich jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków i budowli – 7,0 m;
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
   - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
   - maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
2) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową i produkcyjną można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RZM

§ 23. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1RZM** 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 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 0,9;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD

§ 25. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

§ 26. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 27. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przedecz

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

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Hanna Wiśniewska