/projekt/

U C H W A Ł A Nr .....
RADY GMINY TUREK
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla wybranych terenów w obrębie Obrzębin część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku uchwałami Rady Gminy Turek: Nr XXXV/213/17 z dnia 19 czerwca 2017 r. oraz Nr XL/253/17 z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Turek dla terenów w obrębie Obrzębin, Rada Gminy Turek uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla wybranych terenów w obrębie Obrzębin część A nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turek uchwalonej Uchwałą Nr XXXIX/233/10 Rady Gminy Turek z dnia 8 listopada 2010 r., zmienionej Uchwałą Nr XLVI/249/14 Rady Gminy Turek z dnia 13 marca 2014 r., zmienionej Uchwałą Nr IX/38/2015 Rady Gminy Turek z dnia 15 czerwca 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr L/314/18 Rady Gminy Turek z dnia 1 października 2018 r. oraz Uchwałą Nr L/315/18 Rady Gminy Turek z dnia 1 października 2018 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla wybranych terenów w obrębie Obrzębin część A, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:
1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 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 obszarów objętych planem;
2) symbole terenów;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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:
1) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, określające jego przeznaczenie;
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak: balkon, wykusz, schody, pochylnia, rampa, taras, wiatrołap, oraz detali wystroju architektonicznego budynku w szczególności takich jak gzyms, okap dachu, rynna;

4) 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;

5) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;

6) 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 terenu, przyporządkowując im wskazany obok symbol przeznaczenia:
1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
3) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **U,P** – tereny zabudowy usługowej oraz składów i magazynów;
5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
7) **ZL** – tereny lasów;
8) **KD-G** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
9) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
11) **KDW+P** – teren drogi wewnętrznej z parkingiem.

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

2. 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 ust.1.

§ 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 3 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się na obszarze objętym planem możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicach 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

§ 9. 1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn.zm.), w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody.

2. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. Tereny objęte planem znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin - Koło który jest zbiornikiem wód kredowych. 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 znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się na terenach górniczych, nie są zagrożone powodzią.

§ 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.

2.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.

3.Na wszystkich terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza drogami oraz sieciami infrastruktury technicznej. Na terenach oznaczonych symbolem: MN; MN/U; U/MN, U zakazuje się także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza sieciami infrastruktury technicznej. Na terenach MN; MN/U; U/MN, U zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

4.Na terenach objętych planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5.W przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w celu dotrzymania odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzi należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć do poziomów dopuszczalnych oraz przestrzegać wymagań określonych w przepisach odrębnych.

6.Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

9.Tereny zagrożone ponadnormatywnym hałasem pochodzącym od drogi krajowej należy chronić stosując środki organizacyjne i techniczne, w szczególności poprzez lokalizowanie ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi należy chronić poprzez zwiększenie izolacyjności przegród budowlanych.

§ 11. 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) zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów, lokalizacji instalacji do zbierania, przetwarzania, recyklingu, unieszkodliwiania, składowania i magazynowania odpadów;
3) 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 dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w 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 terenach objętych planem w granicach wskazanych na załączniku graficznym nr 2 ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. 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 2020 r. poz. 282 z późn.zm.)

2. Na terenach objętych planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

3. Na terenach objętych 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. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej w tym przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:
1) Na sieciach infrastruktury podziemnej nie można wykonywać nasadzeń zieleni, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać także bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.
2) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu 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 obowiązek odprowadzenia 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) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację dołów chłonnych oraz zbiorników wód opadowych i roztopowych;
8) W przypadku przeznaczania pod zabudowę gruntów zmeliorowanych należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn.zm.);
9) 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.
10) 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:

7) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
8) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 2 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, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach składowych i magazynach;
9) Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.470 z późn. zm.)

§ 16. 1. 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. 2019 r. poz. 1065 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)

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenów możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.470 z późn. zm.), w szczególności budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu.

3. Tereny przedstawione na załączniku nr 1 przylegają do drogi krajowej nr 72.

1) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów położonych po północnej stronie drogi krajowej nr 72, przedstawionych na załączniku nr 1, możliwe jest z drogi gminnej 663540P oraz z projektowanej drogi wewnętrznej KDW+P, a także poprzez skrzyżowanie na wysokości działek o nr ewid. 80/19 i 80/20 (działki poza granicami planu) oraz poprzez pozostawienie istniejącego zjazdu na działkę 81/15, z dodatkowym pasem ruchu dla pojazdów skręcających w lewo, pod warunkiem zachowania przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.470 z późn. zm.), oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej

z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. z 2016 r. poz. 124 z późn.zm.) oraz uzyskania zezwolenia zarządcy drogi.

2) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów położonych po południowej stronie drogi krajowej nr 72, przedstawionych na załączniku nr 1 możliwe jest poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej. Nie planuje się tu nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej.

Rozdział 6.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. W przypadku prowadzenia procedury scalania i podziału na podstawie przepisów odrębnych parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów MN; MN/U; U/MN; U,P; U:

- minimalna powierzchnia działki – 400 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 40 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

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.

§19. 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, oznaczonych symbolem MN

§20. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
   - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
   - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,6;
2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
3) Tereny MN położone bezpośrednio przy drodze krajowej należy chronić przed ponadnormatywnymi oddziaływaniami poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących ograniczenie oddziaływania do granicy drogi, w szczególności część powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni izolacyjnej należy rozmieścić obowiązkowo w miejscu wskazanym na rysunku planu, w pasie przy granicy z drogą, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana wysokościowo i gatunkowo, część zieleni powinna stanowić zieleń

zimozielona; w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się dodatkowo lub zamiennie umieszczanie ekranów dźwiękochłonnych.

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

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

§23. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) 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 0,01 do 1,0;
2) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
3) Ustala się dla budynków dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 10.
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** 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 0,01 do 1,0;
2) Ustala się dla zabudowy dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
3) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny; powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oraz składów i magazynów oznaczonych symbolem U,P

§26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U,P** przeznaczenie**:**
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz składy i magazyny.

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

4) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 11 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 15 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
   - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;
2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 12.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U

§28. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

§29. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 11 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 12 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
   - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 13.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM

§ 30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 31. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
   - maksymalna wysokość budynków – 10,5 m;
   - maksymalna wysokość budowli – 11,5 m;
   - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
   - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
5) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 14.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem ZL

§ 32. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów.

§ 33. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1463) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna.

Rozdział 15.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi głównej oznaczonych symbolem KD-G.

§ 34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-G** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi głównej.

§ 35. 1.Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym, w tym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004 r. nr 34 poz. 294)

Rozdział 16.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D.

§ 36. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-D** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej

§ 37. 1.Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
3. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 17.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

§38. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§39. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 100% terenu można utwardzić.

Rozdział 18.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi wewnętrznej z parkingiem, oznaczonego symbolem KDW+P

§40. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW+P** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna z parkingiem.

§41. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 100% terenu można utwardzić.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 19.
Ustalenia końcowe

§ 42. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy uchwały Nr III/13/98 Rady Gminy Turek z dnia 26.11.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Obrzębin (Dz. U. Woj. Konińskiego 2000 r. Nr 53 poz. 312) w granicach obszarów objętych planem.

§43. Grunty rolne klasy III objęte są decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.360.2019 z dnia 18 sierpnia 2020 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie nierolnicze.

§ 44. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turek.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Turek