UCHWAŁA NR XX/185/2020
RADY MIEJSKIEJ ZAGÓROWA

z dnia 22 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn, gmina Zagórów - Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z Uchwałą nr V/40/19 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów, Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 5 września 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów i Uchwałą nr IX/89/19 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 3 grudnia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zagórów", uchwalonego dnia 28.12.2006 roku Uchwałą Rady Miejskiej Zagórowa Nr III/10/2006.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Zagórów i Wrąbczyn , zwany dalej planem.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) Załącznik nr 1 – rysunek planu pt. "Gmina Zagórów - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn gmina Zagórów Etap I skala 1:2000,,, będący integralną częścią planu;

2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) symbole terenów;

3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wraz z odległością w metrach;

5) napowietrzna linia elektroenergetyczna wraz z pasem technologicznym;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

1) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;

2) granica obszaru Natura 2000 obszar siedliskowy Ostoja Nadwarciańska;

3) granica obrębu geodezyjnego.

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

1. budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek zdefiniowany w art. 3 ustęp 2a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 1333);

2. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami);

3. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;

4. dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach spadowy o co najmniej dwóch połaciach o różnym kierunku nachylenia;

4. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą nie może być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynków jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

6. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

7. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;

8. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

9. usługach nieuciążliwych lub zabudowie usługowej nieuciążliwej - należy przez to rozumieć wszelkie usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

10. usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych;

11. pasie technologicznym - należy przez to rozumieć, określony w planie obszar, związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową i eksploatacją tej instalacji, w granicach którego zamyka się jej ponadnormatywne oddziaływanie.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

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

1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej;

3. MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

4. RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

5. ZP,KX - teren zieleni publicznej i drogi pieszo-jezdnej;

6. KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej

7. KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

8. KDW - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, remont, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej od krawędzi jezdni niż ustalona w planie maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy oraz ich rozbudowę, pod warunkiem, że nie spowoduje to zmniejszenia dotychczasowej odległości od krawędzi jezdni.

3. W obszarze planu wszystkie obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej wymagają zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze planu wszystkie obiekty budowlane o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody wymagają zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Wprowadza się całkowity zakaz:

1) tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów i magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów,

2) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

2. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

4. W przypadku budynków niskich dopuszcza sie odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

5. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

6. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

7. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

8. Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, iż tereny:

1) tereny oznaczone symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolem MN/U i MN,U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) tereny oznaczone symbolem RM należą do terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W obszarze objętym planem, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego:

- obręb geodezyjny Wrąbczyn (część działek nr 640 i 639) stanowisko bn. AZP 56-36/5.

2. Na terenie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa wymóg postępowania zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Teren objęty opracowaniem, w znacznej części znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 obszar siedliskowy Ostoja Nadwarciańska i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

2. Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

3. Teren objęty opracowaniem, w całości objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - koncesja „Pyzdry" nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. ważna do dnia 07.07.2022 r. udzielona przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG SA w Warszawie.

4. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych.

5. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego, w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

6. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.
Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszą uchwałą, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej,
- dojść i dojazdów,
- miejsc parkingowych.

2. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku podziału na działki budowlane w procedurze scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się następujące zasady:

1) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN, MN,U i MN/U:

a) wytyczenie granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia ± 10º lub równolegle do istniejących granic;

b) zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki 22 m;

c) zapewnienie maksymalnej szerokości frontu działki 50 m,

d) zapewnienie minimalnej powierzchni działki mieszkaniowej 800 m²;

e) zapewnienie minimalnej powierzchni działki mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej 1000 m²;

f) dopuszcza się wydzielanie dojść i dojazdów.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii).

2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje bezwzględny zakaz:

1) lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

2) lokalizowania miejsc do parkowania,

3) tworzenia hałd i nasypów,

4) sadzenia i utrzymywania drzew i krzewów, których wysokość przekracza 4 m.,

5) prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych,

6) w przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce, lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokości pasów technologicznych i ustalone w nich ograniczenia nie obowiązują.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z istniejących sieci wodociągowych.

2. W zakresie kanalizacji:

1) na terenach objętych siecią kanalizacji sanitarnej ścieki przemysłowe, po ich podczyszczeniu do wartości określonych przepisami odrębnymi i ścieki bytowe, będą odprowadzane siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków;

2) na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129) spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych lub atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

3) na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

5) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

3. W zakresie energii elektrycznej:

1) zasilanie z istniejących i nowo budowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem;

3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

4) przebudowa istniejącej sieci elektrotechnicznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

4. W zakresie łączności:

1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową lub bezprzewodową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. W zakresie ogrzewania ustala się stosowanie instalacji grzewczych zasilanych paliwami charakteryzującymi się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takimi jak energia elektryczna, paliwa płynne, gazowe i stałe lub alternatywne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach prawa lokalnego.

6. W zakresie sieci gazowych:

1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

3) dopuszcza się stawianie stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;

4) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

5) należy zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.

7. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych ustala się:

1) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne - rozbiórkę lub przebudowę należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;

2) realizacja jakichkolwiek inwestycji na terenach zmeliorowanych nie może zakłócić funkcjonowania systemu melioracyjnego.

8. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie i uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

§ 14. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej i zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez istniejący i projektowany układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi publicznej zbiorczej.

3. Potrzeby parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora.

4. W bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

5. Miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:

1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na mieszkanie.

2) Dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące zasad obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 16. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,** przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. W lokalu użytkowym, w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się prowadzenie usług bytowych.

3. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

   a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,9

   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m

   c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

   e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 30 %

2) na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni, dopuszcza się inne nachylenie połaci w celu dostosowania do zabudowy istniejącej lub zabudowy sąsiadującej;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dla budynków garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego i gospodarczego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;

7) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej, drogi dojazdowej lub drogi wewnętrznej.

§ 17. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,9

b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 10,0 m

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze i usługowe;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni, dopuszcza się inne nachylenie połaci w celu dostosowania do zabudowy istniejącej lub zabudowy sąsiadującej;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i usługowych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego i usługowego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;

7) dopuszcza się realizację budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego i usługowego bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej;

8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

10) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu lub drogi dojazdowej.

§ 18. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN,U , 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U** przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,9

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i budynki usługowe, garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni, dopuszcza się inne nachylenie połaci w celu dostosowania do zabudowy istniejącej lub zabudowy sąsiadującej;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dla budynków usługowych, garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynku usługowego, garażowo-gospodarczego, garażowego i gospodarczego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;

7) dopuszcza się realizację budynku usługowego, garażowo-gospodarczego, garażowego i gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej;

8) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

9) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

10) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej, drogi dojazdowej lub drogi wewnętrznej.

§ 19. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RM, 2RM** przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0.01 - 0,9;

b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 10,0 m.;

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 8,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne i budynki służące produkcji rolnej;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni, dopuszcza się inne nachylenie połaci w celu dostosowania do zabudowy istniejącej lub zabudowy sąsiadującej;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych– prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dla pozostałych budynków ustala się dachy skośne wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynków służących produkcji rolnej wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;

7) dopuszcza się realizację budynków służących produkcji rolnej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej;

8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

10) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej głównej lub dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 20. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1**ZP,KX** przeznaczenie podstawowe: teren zieleni publicznej i drogi pieszo-jezdnej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem ZP,KX obowiązuje zakaz realizacji budynków.

3. Obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej zbiorczej.

§ 21. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z**: przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga klasy zbiorczej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-Z ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających.

3. Parametry techniczne drogi zgodne z wymogami przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D** przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – droga dojazdowa; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 5KD-D ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 6KD-D, ustala się szerokość równą szerokości działek numer ewidencyjny 909 i 910 na których jest projektowana, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 7KD-D ustala się szerokość równą szerokości działki numer ewidencyjny 921 na której jest projektowana, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Parametry techniczne drogi zgodne z wymogami przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 11KDW, ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 12KDW, ustala się szerokość równą szerokości działki numer ewidencyjny 869 na której jest projektowana, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 13KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe.

§ 25. Uchwala się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zagórowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Zagórowa

Ryszard Sikorski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/185/2020

Rady Miejskiej Zagórowa

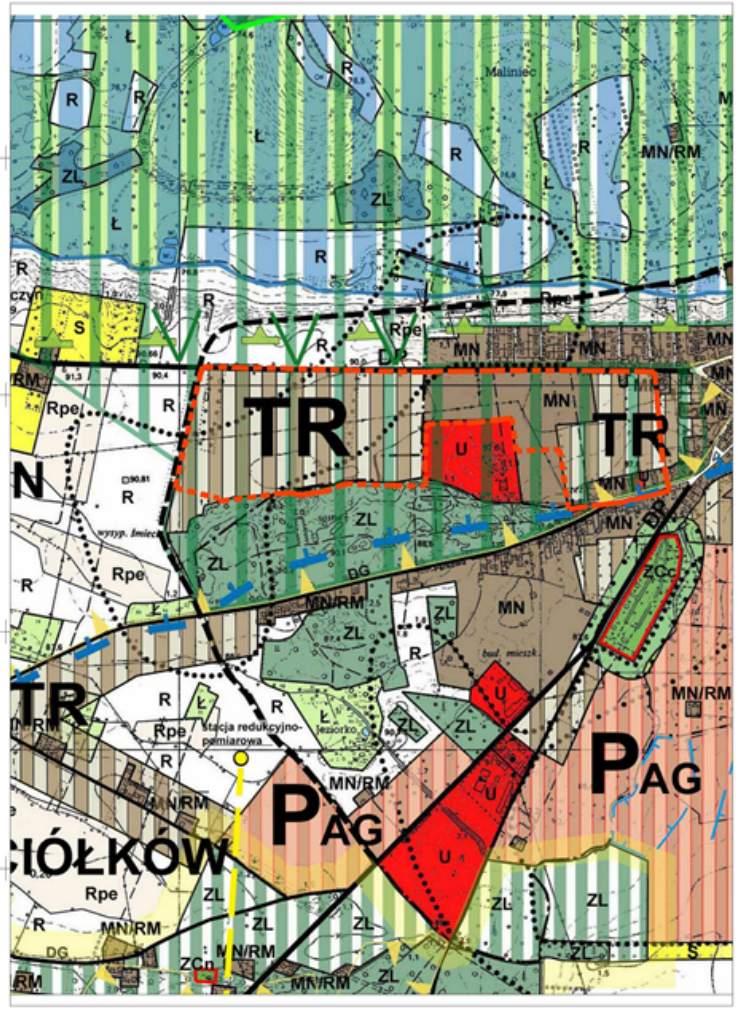
z dnia 22 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn, gmina Zagórów - Etap I

GM

MIEJSCOWY P
ZAGÓRÓW I W

ZAŁĄCZNIK NR
RADY MIEJSKIE



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAGÓRÓW UCHWAŁA NR III/10/2006 RADY MIEJSKIEJ ZAGÓROWA Z DNIA 28.12.2006 R.

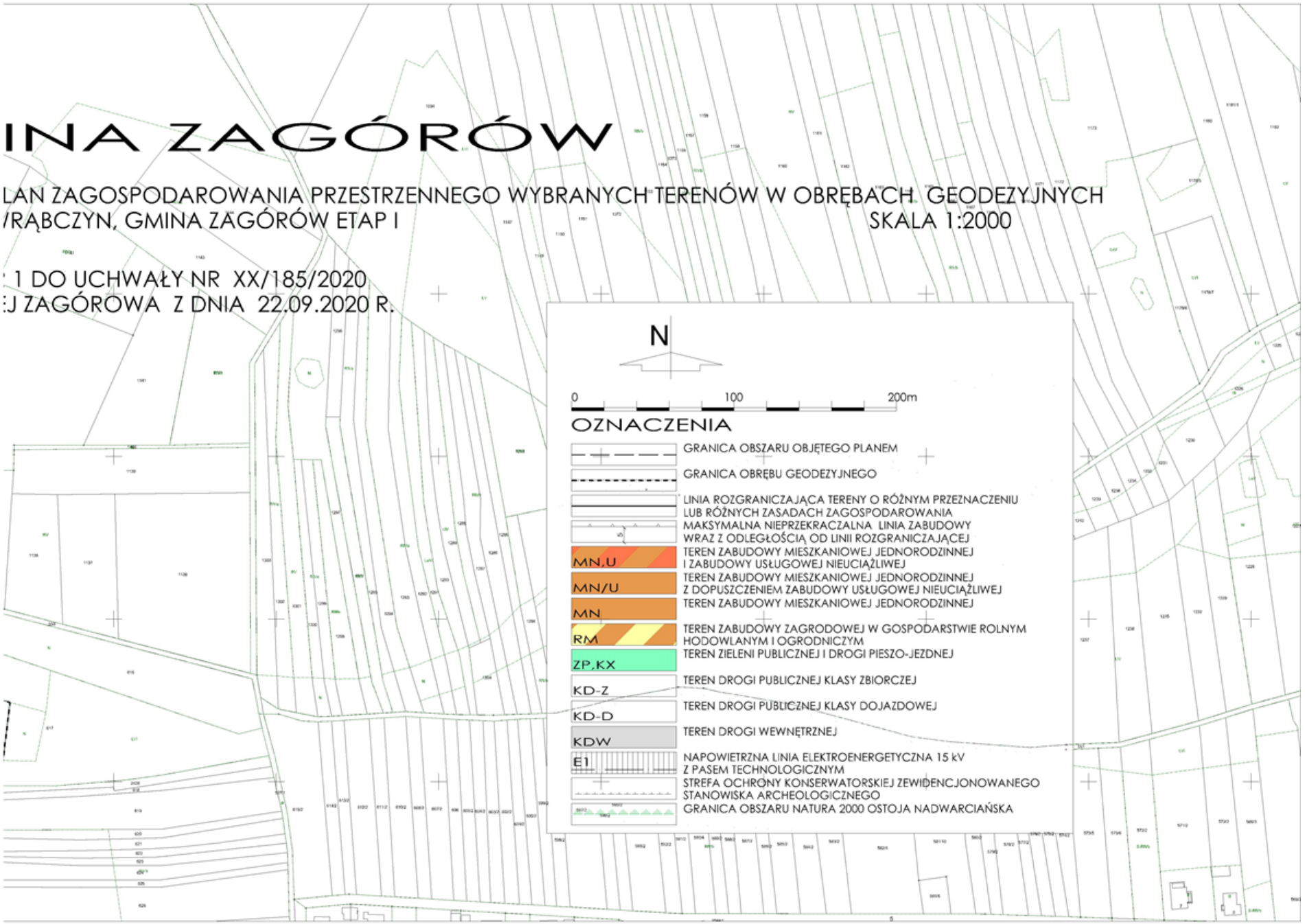
Id: 299E820D-4A88-406D-B844-D1FD4C22CF54. Podpisany

INA ZAGÓRÓW

LAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH
/RĄBCZYN, GMINA ZAGÓRÓW ETAP I

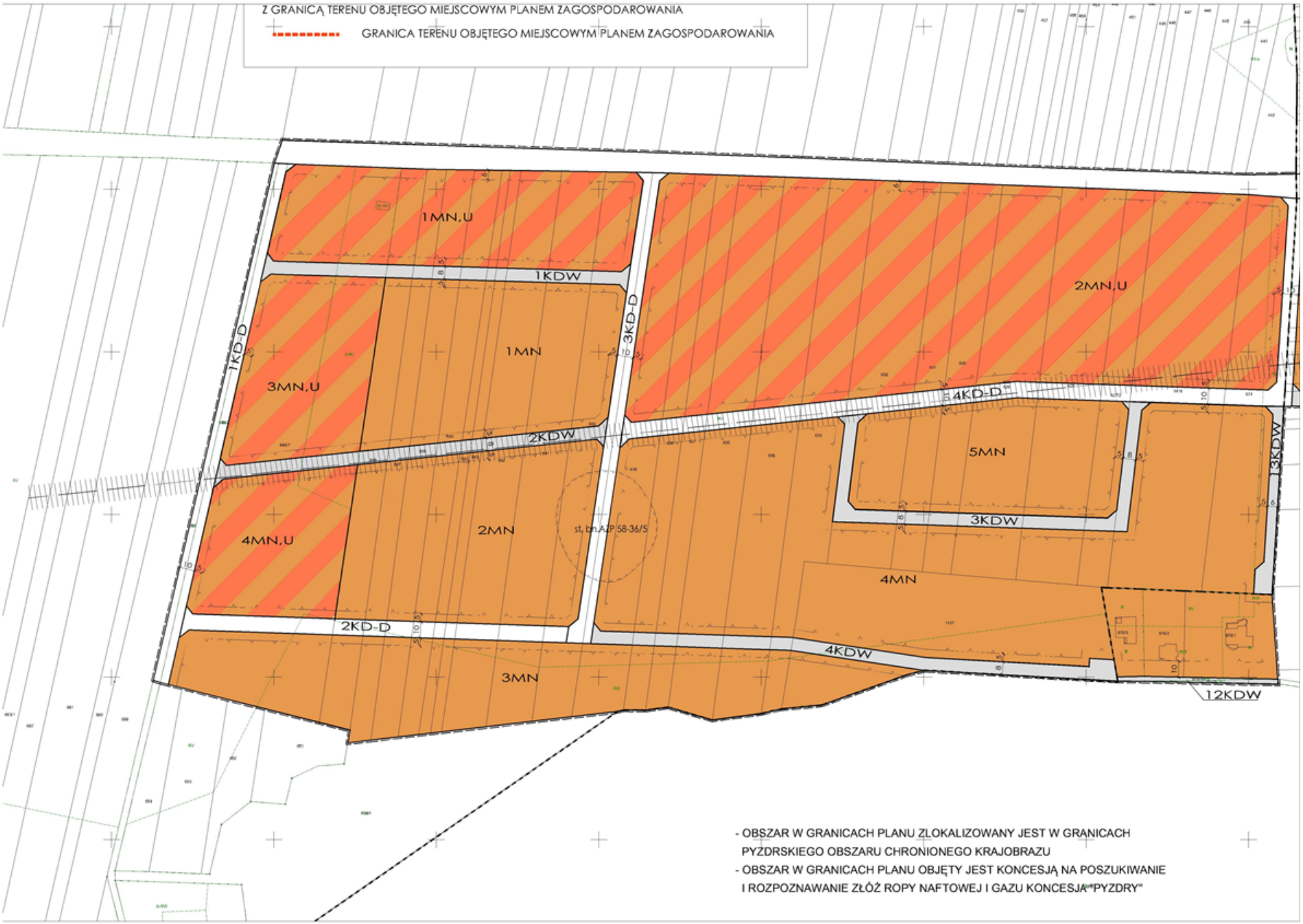
SKALA 1:2000

' 1 DO UCHWAŁY NR XX/185/2020
:J ZAGÓROWA Z DNIA 22.09.2020 R.



Id: 299E820D-4A88-406D-B844-D1FD4C22CF54. Podpisany


12KDW
6MN
1KD-Z
5KDW
7MN
E1
E1
6KDW
1ZP,KX
E1
11KDW
8MN
5KD-D
5MN,U
9MN
1RM
1MN/U
E1
11MN
8KDW
7KDW
6KD-D
E1
4MN/U
2MN/U
9KDW
10MN
10KDW
7KD-D
3MN/U



Id: 299E820D-4A88-406D-B844-D1FD4C22CF54. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/185/2020

Rady Miejskiej Zagórowa

z dnia 22 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn, gmina Zagórów - Etap I

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zagórowa o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Miejska Zagórowa rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Zagórowa w sprawie braku uwag wniesionych na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, a nie uwzględnionych przez Burmistrza Zagórowa, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/185/2020

Rady Miejskiej Zagórowa

z dnia 22 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn, gmina Zagórów - Etap I

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zagórowa

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.

§ 1. Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska Zagórowa określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,

2) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie,

3) realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) z kredytów i pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej będą realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2019 r., poz. 755 ze zmianami) i nie będą obciążały budżetu gminy

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XX/185/2020

Rady Miejskiej Zagórowa
z dnia 22 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn, gmina Zagórów - Etap I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Etap I, opracowano w granicach ustalonych Uchwałą nr V/40/19 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów, Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 5 września 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów i Uchwałą nr IX/89/19 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 3 grudnia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów.

Procedura sporządzania zmiany planów przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze numeryczne pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Słupcy.

Dnia 16.08.2019 r. ogłoszono w miejscowej prasie, „Kurier Słupecki", o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści obwieszczenia i ogłoszenia umieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zagórowie oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 16.09.2019 r.

Projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywne. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 roku, poz. 283 ze zmianami), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 59) art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami). Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 20.03.2020 roku ogłoszono i obwieszczono o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie, obwieszczenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zagórowie, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowiskowo publicznego wglądu trwało w terminie od 30.03.2020 roku do 28.04.2020 roku. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 17.04.2020 roku. Uwagi do projektu można było składać do dnia 12.05.2020 roku. Do projektu planu zgłoszono jedną uwagę którą Burmistrz Zagórowa uwzględnił.

Dla zachowania standardów higieniczno – sanitarnych obowiązujących w Polsce w związku ze stanem zagrożenia epidemiologicznego, ponownie wyłożono projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 25.06.2020 roku do 29.07.2020 roku. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 13.08.2020 roku. Uwagi do projektu można było składać do dnia 13.08.2020 roku. Do projektu planu nie zgłoszono uwag.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział

społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy. Do projektu nie zgłoszono uwag.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zagórów dla wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem, w znacznej części znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 obszar siedliskowy Ostoja Nadwarciańska i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

Teren objęty opracowaniem, w całości objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - koncesja „Pyzdry” nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. ważna do dnia 07.07.2022 r. udzielona przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG SA w Warszawie.

Teren objęty planem nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody i nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych.

Teren objęty planem wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

Na terenie objętym planem, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: obręb geodezyjny Wrąbczyn (część działek nr 640 i 639) stanowisko bn. AZP 56-36/5.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych – nie projektuje się obiektów nie spełniających tych wymogów.

Teren objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych..

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu. Jedyne ograniczenia wynikają z zakazów związanych z pasami technologicznymi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy 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 oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Plan wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne – drogi dojazdowe KD-D. Dopuszcza się także na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach określonych planem funkcji i zasad zagospodarowania terenu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, było poinformowane gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Tereny objęte planem zaopatrzone są w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja planu wpłynie dodatnio na finanse gminy poprzez możliwość pobierania podatków od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym. Nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną.

W zakresie odprowadzania ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków plan wskazuje, iż należy

stosować w tym zakresie rozporządzenie 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), w szczególności zgodnie z § 15 ust. 1 tego rozporządzenia: „*Ogranicza się możliwość wprowadzania ścieków z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego do ziemi, w granicach działki stanowiącej własność wprowadzającego, z indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, dopuszczając tylko zrzuty z tych systemów, dla których zapewniona jest możliwość kontroli parametrów jakościowych warunkujących możliwość ich odprowadzania. 2. W celu realizacji ograniczenia, o którym mowa w ust. 1, każdy indywidualny system oczyszczania ścieków musi być wyposażony w stałe i dostępne miejsca poboru próbek ścieków nieoczyszczonych dopływających do instalacji oraz odprowadzanych z niej do ziemi bezpośrednio po oczyszczeniu.*”

Ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan miejscowy jest zgodny z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zagórów, oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania” przyjętą Uchwałą Nr XX/184/2020 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 22.09.2020 roku.

Wpływ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębach geodezyjnych Zagórów i Wrąbczyn wynika, że realizacja planu wpłynie znacząco na budżet gminy. W zawiązku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze Gminy Zagórów, zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy i Miasta Zagórów dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Zagórów i Wrąbczyn.

Przewodniczący Rady Miejskiej Zagórowa

Ryszard Sikorski