

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie
wybranych obszarów – etap III i IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXIV/240/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów - etap III oraz uchwałą Nr XXVI/252/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów - etap IV, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo” przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 roku oraz uchwałą Nr Rady Gminy w Połajewie z dnia roku, Rada Gminy w Połajewie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów etap III i IV, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunki planu opracowane w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr od 1.1 do nr 1.7 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się: szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarach planu.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 2) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) **pas technologiczny linii elektroenergetycznych** – obszar na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z przebudową, modernizacją i eksploatacją linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego;
- 5) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo literowym;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono barwami określonymi na rysunkach planu oraz symbolami cyfrowo-literowym, składającymi się z:

- 1) cyfry, stanowiącej oznaczenie numeru terenu w ramach danego przeznaczenia (1, 2);
- 2) litery lub ciągu liter określających funkcjonalne przeznaczenie terenów (MN, MN-U, U, US, U-P, KDD).

2. Następujące oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 6) obszar w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 7) stanowisko archeologiczne.

3. Następujące oznaczenia graficzne i tekstowe użyte na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 2) obszary położone w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 "Dolina Kopalna Margonin - Smogulec";
- 3) informacyjne oznaczenia obsługi komunikacyjnej poza obszarami planu;
- 4) informacyjne oznaczenia terenów poza granicą planu;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

§ 5. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: 1MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 1US;
- 5) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem: 1U-P;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: 1KDD.

2. Ustala się jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.

3. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Ograniczenia w realizacji zabudowy - poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

2. Zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

3. Sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej granicy przyległej działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych w odległości 1,50 m od bocznej granicy przyległej działki budowlanej lub bezpośrednio przy bocznej granicy przyległej działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Nakaz zachowania standardów jakości środowiska w granicach obszarów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w granicach obszarów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina Kopalna Margonin-Smogulec” w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

3. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi w granicach obszarów objętych planem.

4. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach obszarów objętych planem.

5. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w granicach obszarów objętych planem.

6. Zakaz o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolem 1U-P, 1U i 2U.

7. Dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych w granicach obszarów objętych planem.

8. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości takich jak: hałas, drgania, wibracje czy zanieczyszczenie powietrza, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

9. Dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dla pozostałych terenów: nie ustala się.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Występujące w granicach obszaru objętego planem stanowisko archeologiczne o nr AZP 45-25/33-33 obejmuje się ochroną konserwatorską, w ramach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony.

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, kształtu dachów, rodzajów pokrycia dachowego w nawiązaniu do istniejącej zabudowy historycznej.

4. Występujące w granicach planu nawarstwienia kulturowe występujące na obszarze w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają ochronie konserwatorskiej wsi Połajewo.

§ 9. W zakresie zasad wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
- 2) ustala się miejsca postojowe na działce do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny lub na 1 lokal użytkowy w budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży usług handlu oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży usług innych niż handel,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 1 miejsce na 10 miejsc parkingowych dla samochodów w zabudowie usługowej i produkcyjnej;
- 5) nakazuje się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi określone w przepisach odrębnych.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na obszarach objętych planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku kolizji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) za pośrednictwem sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

- 3) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych obiektu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez wykorzystanie naturalnej retencji, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację infrastruktury sieciowej;
- 3) dopuszcza się możliwość skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew o szerokości 1,5 m od skrajnego przewodu linii;
- 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy w wydzielonych pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, oznaczonych na rysunkach planu;
- 5) pasy technologiczne, o których mowa w pkt 4 po skablowaniu lub likwidacji linii elektroenergetycznej przestają obowiązywać;
- 6) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie sieci gazowej:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację;
- 3) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych lub zbiorowych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami: zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) droga publiczna powinna zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady podziału nieruchomości objętych planem:

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U;
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 3) parametry działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 4) parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 5) parametry działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P:
 - a) minimalna powierzchnia działki : 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 24 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją +/- 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 "Dolina Kopalna Margonin - Smogulec".

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępowstwa wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
 - 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 7) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;
 - 9) geometria dachu: nie określa się;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - 11) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, blacha na rąbek, płyta warstwowa, papa;
 - 12) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
 - 13) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
 - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 15) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
3. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do dróg publicznych:
 - 1) z drogi publicznej (gminnej) poprzez dojazd - oznaczony informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem);
 - 2) lub z drogi publicznej (gminnej) poprzez teren oznaczony symbolem 1-MN.5 - oznaczony informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem).

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
- 9) geometria dachu: nie określa się;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 11) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, blacha na rąbek, płyta warstwowa, papa;
- 12) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
- 13) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 15) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych:

- 1) **1MN-U** - z dróg publicznych (gminnych) – oznaczonych informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem);
- 2) **2MN-U** - z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem).

§ 17. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług.

2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;

- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) ustalenie o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 2U;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%
- 7) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,3;
- 9) geometria dachu:
 - a) 1U - nie określa się,
 - b) 2U - symetryczny dwuspadowy;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) 1U - od 20° do 45°,
 - b) 2U - od 40° do 55°;
- 11) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, blacha trapezowa, papa;
- 12) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, czerni;
- 13) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 15) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do dróg publicznych:

- 1) 1U - z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem),
- 2) 2U - z drogi publicznej (powiatowej) poprzez teren oznaczony symbolem U2 - oznaczony informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem).

§ 18. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem: **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) budynków administracyjno-socjalnych, zaplecza sanitarno-technicznego,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 2) typ zabudowy: nie określa się;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%
 - 6) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 16,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
 - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0;

- 8) geometria dachu: nie określa się;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 40°;
- 10) pokrycie dachu: nie określa się;
- 11) kolorystyka dachu: nie określa się;
- 12) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 14) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

3. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenu do drogi publicznej: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 19. Dla **terenu usług lub produkcji** oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U-P ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren usług;
- 2) teren produkcji.

2. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren przemysłu portowego;
- 3) teren elektrowni wiatrowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) garaży, obiektów zaplecza technicznego, budynków administracyjno-socjalnych,
 - d) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) typ zabudowy: nie określa się;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 18,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0;
- 8) geometria dachu: nie określa się;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 10) pokrycie dachu: nie określa się;
- 11) kolorystyka dachu: nie określa się;
- 12) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §10;
- 13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

14) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

4. Podstawową obsługę komunikacyjną w zakresie dostępu terenów do dróg publicznych: z drogi publicznej (powiatowej) oznaczonej informacyjnie na rysunku planu (zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem).

§ 20. Dla **terenu drogi dojazdowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych takich jak infrastruktura techniczna, urządzenia melioracji wodnej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 4) dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości 25%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Połajewie