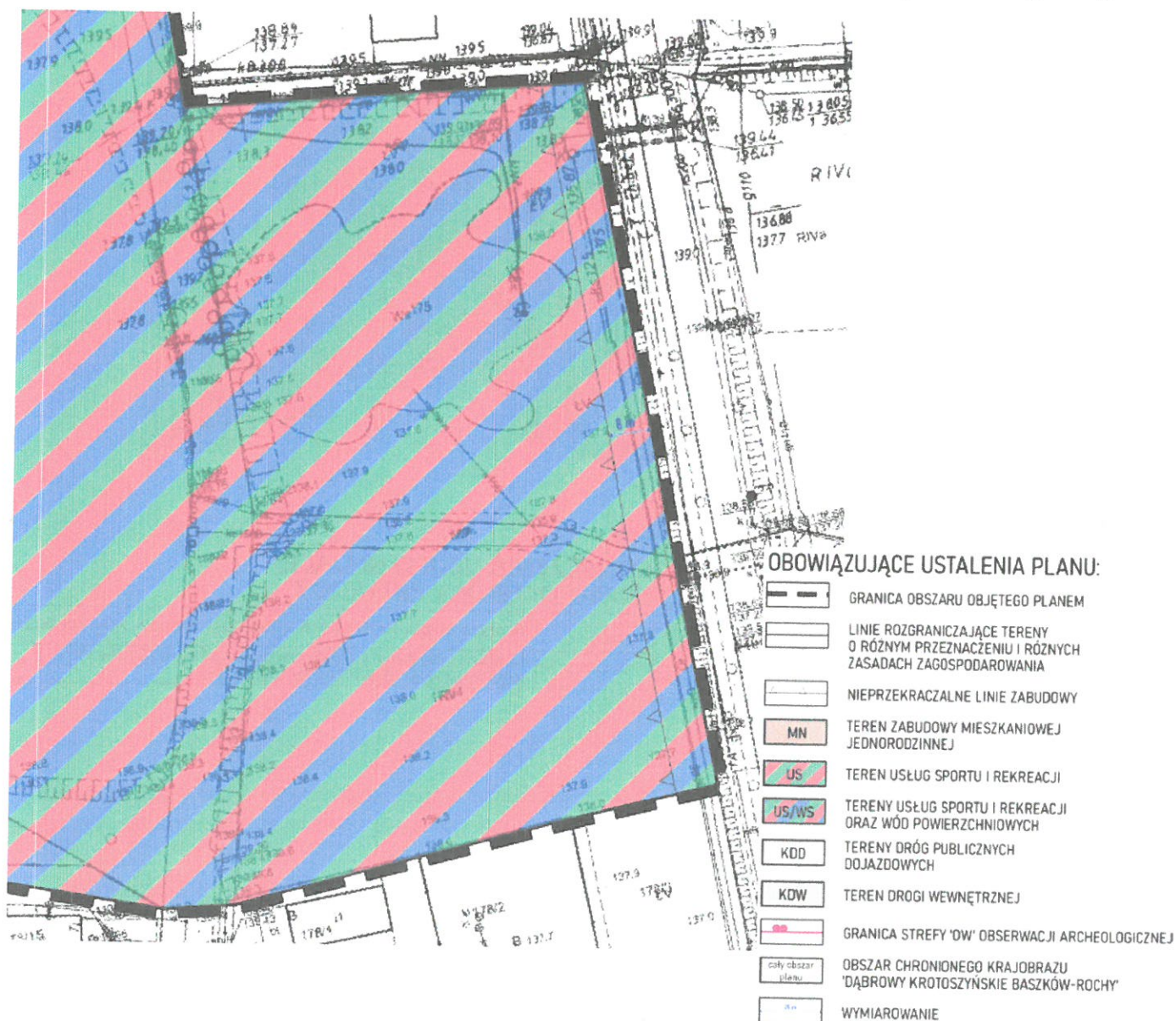


Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Pogrzybów i Przybysławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/242/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 sierpnia 2021 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 06 września 2021 roku, poz. 6750, dotyczący działek, tj.:

- nr 178/4, nr 177, położonych w miejscowości Przybysławice, które przeznaczone są pod tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS;
- nr 175, nr 167/1, nr 167/13, położonej w miejscowości Pogrzybów, która przeznaczona jest pod tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS;
- w części nr 204, położonej w miejscowości Przybysławice, która w części przeznaczona jest pod teren usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS.

Wyżej wymienione działki znajduje się w granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej.



Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzebów i Przybysławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/211/2017 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 16 marca 2017 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 22 marca 2017 roku, poz. 2227, dotyczący działek położonych w miejscowości Pogrzebów, tj.:

- nr 177/1, nr 186, które przeznaczone są pod zabudowę usługową o symbolu jednostki bilansowej 2U,
- nr 185, która przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych głównych o symbolu jednostki bilansowej KDG.

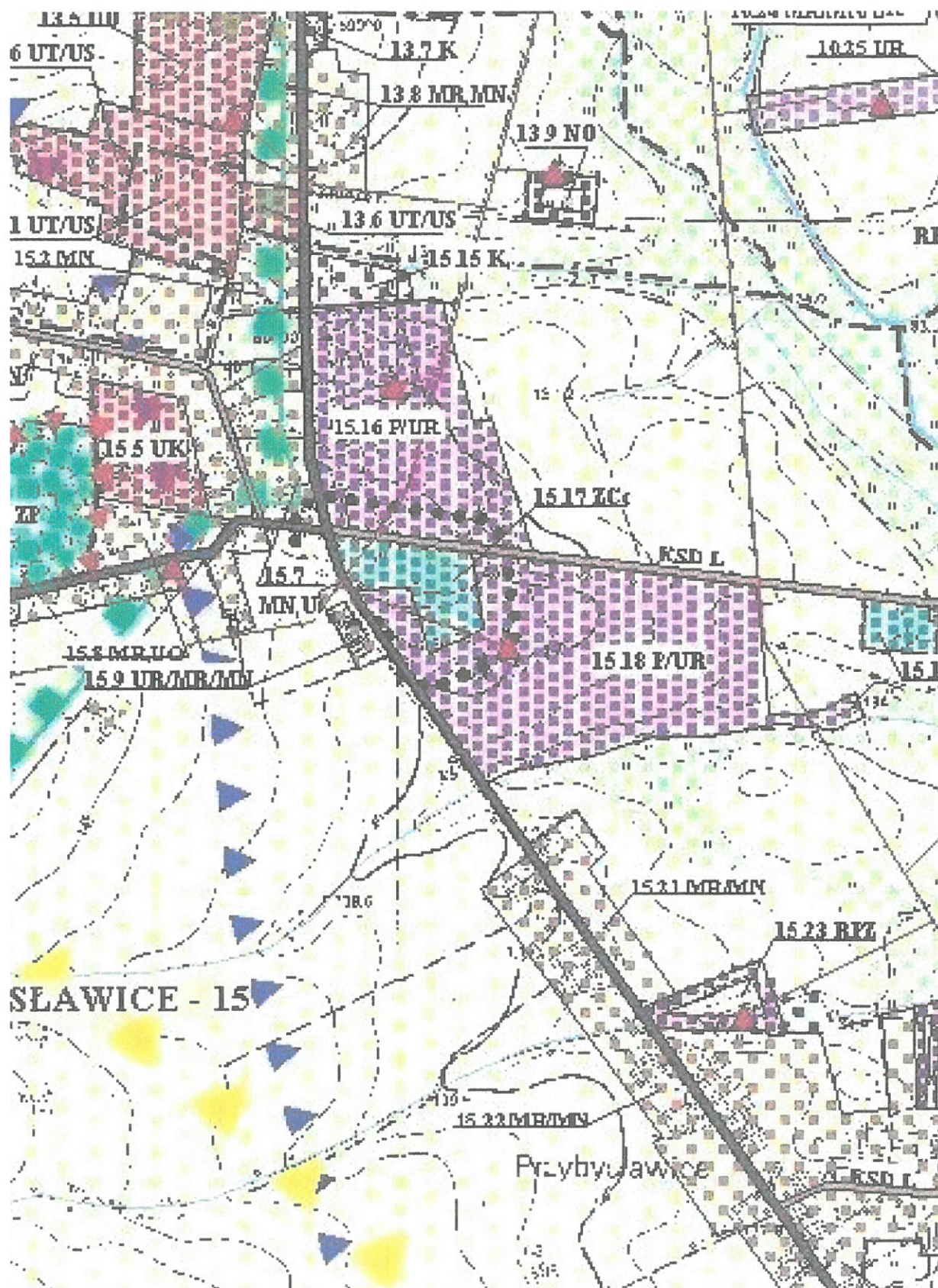


OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE:
FORMY OCHRONY PRZYRODY

	Granica obszarów NATURA 2000 (PLB 300007, PLH 300002)
	Granica obszarów chronionego krajobrazu "DĄBROWY KROTOSZYNSKIE BASZKÓW - ROCHY"

Wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszków, zatwierdzonej Uchwałą Nr VIII/64/2003 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 sierpnia 2003 roku, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 161, poz. 3019 z dnia 14 października 2003 roku, dotyczący działki nr 176, położonej w miejscowości Pogrzybów - Gmina i Miasto Raszków, która w części znajduje się w terenach dróg o symbolu jednostki bilansowej KSD L;

Wyżej wymieniona działka położona jest w orientacyjnej strefie obserwacji archeologicznej.



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków obejmującego część obszaru miejscowości Pogrzybów i Przybysławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/242/2021 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 sierpnia 2021 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 06 września 2021 roku, poz. 6750, dotyczący działek, tj.:

- nr 178/4, nr 177, położonych w miejscowości Przybysławice, które przeznaczone są pod tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS;
- nr 175, nr 167/1, nr 167/13, położonej w miejscowości Pogrzybów, która przeznaczona jest pod tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS;
- w części nr 204, położonej w miejscowości Przybysławice, która w części przeznaczona jest pod teren usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną o symbolu jednostki bilansowej US/WS.

Wyżej wymienione działki znajduje się w granicach strefy "OW" obserwacji archeologiczne.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje gminę Raszków części obszaru miejscowości Pogrzybów i Przybysławice. Obszar planu zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 3,
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:1000;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12^0 ,
- 10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy – obejmujący cały obszar planu;
- 6) granica strefy 'OW' obserwacji archeologicznej;
- 7) symbole określające przeznaczenie terenów;

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN;
- 2) usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US;
- 3) usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem US/WS;
- 4) drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się usytuowanie zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,

- 2) dopuszcza się stosowanie zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 4) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar planu położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach,
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejące w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ustala się nakaz:
 - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
 - b) zapewnienia standardów akustycznych poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN, terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oznaczonych symbolami US, US/WS,
 - c) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- 4) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem celu publicznego,
 - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych/materiałów pylących i emitujących odór,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych;
- 5) w zakresie dot. wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych na teren własny, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,

- b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
- c) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 8) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 9) równocześnie w odniesieniu do zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” ustala się: wszelkie prace ziemne o charakterze budowlanym powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nie ustala się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

§ 10. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi publiczne w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg oraz placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej,
- 4) dla pozostałych funkcji należy spełnić ustalenia i warunki niniejszej uchwały,
- 5) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojeżdż, dojazdów, służebności gruntowych miejsc postojowych oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych),

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

2) ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** :

a) od linii rozgraniczającej drogę publiczną powiatową, położoną poza granicami planu w odległości 8,0 m,

b) od linii rozgraniczającej drogę KDD w odległości 6,0 m,

c) od linii rozgraniczającej drogę KDW w odległości 4,0 m,

d) od pasa dojazdów, o których mowa w § 13 w odległości 4,0 m;

3) określone w pkt 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;

4) ustala się **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN – 60 % powierzchni działki budowlanej,

b) US – 50 % powierzchni działki budowlanej,

c) US/WS – 20 % powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się **minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN – 0,01- 1,2,

b) US – 0,0 - 0,5,

c) US/WS – 0,0- 0,5;

6) ustala się **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) US – 40% powierzchni działki budowlanej,

c) US/WS – 50% powierzchni działki budowlanej;

7) obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów usługowych – min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej,

c) dla obiektów sportowo – rekreacyjnych min. 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej;

d) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) sposób realizacji miejsc postojowych:

- jako wolnostojące na działce budowlanej,

- dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,

- jednopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;

- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”;
- 2) obszar planu objęty jest koncesją nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” – ważna do dnia 23.09.2046 r.;
- 3) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych granic nieruchomości przy zastosowaniu następujących zasad - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 700 m²,
 - b) pozostałej zabudowy 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 120⁰.

§ 14. Na obszarze planu nie podejmuje się ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak ich występowania.

§ 15. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §11 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,5 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pylących,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - lokalizację małej architektury,
 - budowę i utwardzenie dojazdu wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia dojazdu,
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,

- sieci kanalizacyjnej,
- sieci telekomunikacyjnej,
- sieci energetycznej;

- b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się:
 - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych,
 - f) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
 - c) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
 - d) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

- e) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
- g) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- i) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi,
- j) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 16. Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w wysokości: 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN, 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. Dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2) niniejszej uchwały,
- 4) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 7) niniejszej uchwały,
- 5) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych – stawy, rowy melioracyjne oraz usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami,

- b) modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejących stawów,
 - c) budowę nowych stawów,
 - d) w razie konieczności przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie rowów przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - e) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - f) realizację mostów, kładek, pomostów, plaży itp.,
 - g) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - h) realizację wiat, altan,
 - i) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego budynki usługowe związane z handlem, gastronomią, usługami związanymi z obsługą terenów sportu i rekreacji;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) liczbę kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalną wysokość budynków nie wyższe niż 12,0 m,
- 7) maksymalną wysokość budowli nie wyższe niż 14,0 m,
- 8) ustalenia w pkt 6) i 7) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 9) geometria dachów: płaskie; jedno-, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12^0 do 45^0 . Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 22. W części objętej niniejszą uchwałą tracą moc obowiązujące plany miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Raszków uchwalone w zakresie objętym niniejszym planem.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Raszków.

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

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzybów i Przybysławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/211/2017 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 16 marca 2017 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 22 marca 2017 roku, poz. 2227, dotyczący działek położonych w miejscowości Pogrzybów, tj.:

- nr 177/1, nr 186, które przeznaczone są pod zabudowę usługową o symbolu jednostki bilansowej 2U,
- nr 185, która przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych głównych o symbolu jednostki bilansowej KDG.

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzybów i Przybysławice” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzybów i Przybysławice”- plan obejmuje obszar określony w tytule uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale Nr XVIII/137/2016 z dnia 25 maja 2016 roku Rady Gminy i Miasta Raszków w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla części obszaru wsi Pogrzybów i Przybysławice” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.
- § 2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) *Obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, w granicach określonych w § 1;
 - 3) *Planie* - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
 - 4) *Rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 5) *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
 - 6) *Przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 7) *Przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominującym na danym terenie;
 - 8) *Przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
 - 9) *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej z wyjątkiem wejść do budynków, ganków, wiatrołapów, balkonów, loggi, okapów, wykuszy, ryzalitów, gzymsów;
 - 10) *Usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny oraz, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) *Istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego* (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu;
- 12) *Powierzchni całkowitej zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków;
- 13) *Urządzeniach terenowych* – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia sportowe i rekreacyjne dla młodzieży i dorosłych oraz wyposażenie placów zabaw dla dzieci.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego w ramach jednej działki budowlanej;
- 2) na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się odległości usytuowania nowych obiektów budowlanych od drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, wielkoformatowych o charakterze tablicy (billboard), z wyłączeniem terenów, na których dopuszcza się zabudowę usługową (max. powierzchnia tablicy do 20m²). Dopuszcza się stosowanie reklam (max. powierzchnia do 4m²) na terenach jednostek MN, MNo i RM dotyczących prowadzonych działalności w obrębie tych jednostek.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu przyjmuje się poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone na planie symbolami MN i MNo klasyfikują się pod względem akustycznym jako tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny oznaczone symbolem RM jako tereny zabudowy zagrodowej, tereny oznaczone symbolem Uo jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny oznaczone symbolem US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) Obszar Chronionego Krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy",
- b) Obszar Natura 2000 "Dąbrowy Krotoszyńskie" PLB300007,
- c) Obszar Natura 2000 "Wspólnoty Dąbrowy Krotoszyńskie" PLH300002,

3. Na obszarze określonym na rysunku planu jako "tereny form ochrony przyrody" obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla poszczególnych obszarów wskazanych w pkt. 2.

4. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza;

3) hodowli zwierząt futerkowych.

5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) podłączenie obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, gdy występują odpowiednie warunki techniczne;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w związku z istnieniem koncesji na poszukiwanie węglowodorów Ostrów Wielkopolski 48/96/p dopuszcza się, na terenie objętym planem, prowadzenie badań geofizycznych i wierceń oraz budowy gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych;
- 5) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, z zastosowaniem zbiórki selektywnej i utrzymaniem urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa i wymogami sanitarnymi;
- 6) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwiania w specjalistycznych instalacjach firmom posiadającym stosowne pozwolenia;
- 7) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
 - c) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
- 8) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 9) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonany odkryciu.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 9. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, natomiast ustala się zasady oraz warunki podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, a w przypadku ich przeprowadzenia wyznacza się obowiązek wydzielenia dróg wewnętrznych o parametrach umożliwiających właściwą obsługę terenu. Parametry nowo wydzielonych działek zostały określone w Dziale II - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Nie ustala się.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 11. 1. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1-13, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

2. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. Ustala się obsługę obszaru objętego planem w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się, jeżeli uzasadnia to stan techniczny, przebudowę wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącym uzbrojeniem. W przypadku kolizji należy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować istniejące uzbrojenie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) projektowane zainwestowanie winno być obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci według technicznych warunków zasilania wydawanych przez zarządców infrastruktury technicznej;
- 5) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, w miarę możliwości jako podziemne;
- 6) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenie na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 8) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc punktów zlewnych;
- 9) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącze na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej bądź do odbiornika naturalnego po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się rozproszczenie wód opadowych i roztopowych po terenie działki budowlanej pod warunkiem, iż wody te nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich;
- 11) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową;
- 12) szczegółową lokalizację urządzeń drenarskich oraz sposobu ich przebudowy czy naprawy w przypadku uszkodzenia należy dokonać po uzgodnieniu, w celu utrzymania funkcjonalności systemu drenarskiego z ich użytkownikiem, tj. np. Gminną Spółką Wodną w Raszkowie;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 14) dopuszcza się skablowanie linii niskiego i średniego napięcia;
- 15) nakazuje się wydzielenie pasa terenu ochronnego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 16) w pasie terenu ochronnego zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej, z wyłączeniem sytuacji kiedy linia zostanie skablowana;
- 17) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;

- 18) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 19) w przypadku realizacji obiektów o wysokości 50 m npt i większej należy zawiadomić Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych itp.;
- 21) zagospodarowanie odpadów - w sposób ściśle zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsc odzysku i unieszkodliwiania).

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U i 5U.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę usługową;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 3U dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej z zastrzeżeniem §4 ust. 1 pkt.1.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG, 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD);
- 2) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 12 m;
- 3) budynki gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków usługowych;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 7) na terenie dopuszcza się przebudowę, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
- 9) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad :
 - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
 - b) powierzchnia działki min. 1000m²,
 - c) szerokość frontu działki min. 26m,
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 10) dla nowo wydzielanych działek obowiązują powierzchnie określone w ust. 3 pkt 9 ppkt b;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,2 do 0,8;
- 12) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki;

§ 22. 1. Ustala się teren drogi publicznej głównej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga główna, jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 2) nie przewiduje się zmiany szerokości pasa drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

Wypis ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszków, zatwierdzonej Uchwałą Nr VIII/64/2003 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 29 sierpnia 2003 roku, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 161, poz. 3019 z dnia 14 października 2003 roku, dotyczący działki nr 176, położonej w miejscowości Pogrzebów - Gmina i Miasto Raszków, która w części znajduje się w terenach dróg o symbolu jednostki bilansowej KSD L;

Wyżej wymieniona działka położona jest w orientacyjnej strefie obserwacji archeologicznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4

Określenia użyte w planie

Ilekoć w ustaleniach planu jest mowa o:

1. **Jednostkach** – należy przez to rozumieć obszary poszczególnych wsi w ich granicach administracyjnych, określone na rysunku planu granicą wsi, posiadające na rysunku planu oznaczenie cyfrowe oraz nazwę zapisaną w tekście uchwały planu, np.: Koryta – 1, Bugaj – 2, (...), dla których obowiązują odrębne ustalenia ogólne dla jednostek.
2. **Terenach** – należy przez to rozumieć obszary o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu linią rozgraniczającą (linia ciągła lub przerywana) posiadające oznaczenia jednostki oraz numer, np.: 1.1, 2.3 (...), dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.
3. **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rysunku planu rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
4. **Terenach budowlanych** – należy przez to rozumieć tereny, dla których plan ustala lub dopuszcza możliwość realizacji zabudowy kubaturowej.
5. **Terenach niebudowlanych** – należy przez to rozumieć tereny, dla których plan nie dopuszcza lub zabrania realizacji zabudowy kubaturowej.
6. **Zainwestowaniu lub zabudowie kubaturowej** – należy przez to rozumieć budynki, nie dotyczy obiektów tymczasowych (np. wiat), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym naziemnych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych lub dróg.
7. **Intensywności zabudowy netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku do powierzchni działki budowlanej, na której budynek jest zlokalizowany.
8. **Średniej ważonej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku do powierzchni zabudowy tego budynku.
9. **Istniejącym zainwestowaniu** – należy przez to rozumieć tereny obecnie zabudowane lub zagospodarowane; możliwości przekształceń, rozbudowy i zmian zagospodarowania – w tym zmian funkcjonalnych – zawierają ustalenia dla jednostek i terenów.
10. **Obszarach objętych ochroną konserwatorską** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane lub otwarte, dla których plan w § 15 ustala procedury ochrony konserwatorskiej.
11. **Rezerwie terenu** – należy przez to rozumieć obszar przeznaczony pod inwestycje publiczne, dla którego plan określa w § 10 ograniczenia możliwości zagospodarowania.
12. **Obszarach obecnie nie zainwestowanych, przeznaczonych pod zagospodarowanie** – należy przez to rozumieć tereny obecnie w większości, ponad $\frac{3}{4}$ terenu (75%) niezabudowane lub niezagospodarowane, mogą zawierać pojedyncze obiekty.
13. Przez **nieuciążliwe rzemiosło** należy rozumieć taką działalność, która spełni wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie będzie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi

1. Wewnątrz jednostek wydzielono tereny o przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów w rozdziale 3, tereny oznaczono numerem dotyczącym jednostki i numerem terenu (np. 1.1, 2.3, (...)) oraz w rozdziale 4.

2. Tereny przeznaczone pod komunikację oznaczono niezależnie od jednostek lub sąsiadujących terenów. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji zawarto w rozdziale 5, tereny komunikacji oznaczono na rysunku planu numerem (np. KSD Z 01) lub literami (np. KSD L – wybrane drogi gminne, TKL – linia kolejowa) lub pozostawiono bez oznaczeń.
3. Tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oraz tereny komunikacji wydzielone są na rysunkach planu linią ciągłą lub przerywaną opisaną w legendzie „linie rozgraniczające”.

§ 7

Linie stanowiące rysunku planu

1. Linie rozgraniczające – linie ciągle rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania; dopuszcza się interpretację przebiegu linii w pasie o szerokości do 15 m; interpretację linii rozgraniczającej dopuszcza się tam, gdzie linia ta nie pokrywa się z geodezyjną granicą działki, gdy niezbędne jest wyznaczenie drogi publicznej lub gdy wpłynię taki wniosek; interpretacja linii rozgraniczającej jest możliwa tylko wówczas, jeśli linia rozgraniczająca nie oddziela terenów budowlanych od niebudowlanych. Ograniczenie interpretacji nie dotyczy dróg ustalonych w planie.
2. Orientacyjne linie rozgraniczające – linie przerywane rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach; dopuszcza się interpretację orientacyjnej linii rozgraniczającej w pasie o szerokości do 30 metrów; interpretacja jest możliwa tylko wówczas, jeśli orientacyjna linia rozgraniczająca nie oddziela terenów budowlanych od niebudowlanych; orientacyjna linia rozgraniczająca po interpretacji staje się linią rozgraniczającą. Ograniczenie interpretacji nie dotyczy dróg ustalonych w planie.
3. Granice stref ochrony konserwatorskiej – linie wyznaczające projektowane obszary podlegające ochronie konserwatorskiej (strefy: „B”, „K”, „OW”) – zasady ochrony i procedury związane z gospodarką przestrzenną w strefach określa § 15.
4. Granice potencjalnych terenów zalewowych – linie wyznaczające obszary objęte zakazem zabudowy. Granice strefy są orientacyjne, uzależnione od ukształtowania koryt rzecznych, a także od zasięgu wylewów powodziowych. Zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, składania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią; nie dotyczy to robót związanych z regulacją i utrzymaniem wód śródlądowych. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej w uzasadnionych wypadkach na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi może udzielić pozwolenia wodnoprawnego na wzniesienie obiektu budowlanego.

§ 8

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu – funkcje terenów

1. Jeśli zapis przeznaczenia (symbol towarzyszący numerom terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) zawiera kilka oznaczeń oddzielonych przecinkiem „, ”, to funkcja wymieniona na pierwszym miejscu jest przeznaczeniem podstawowym, pozostałe funkcje wymienione po przecinku są przeznaczeniami uzupełniającymi.
2. Jeśli w symbolach towarzyszących numerom terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi lub w ustaleniach szczegółowych wszystkie funkcje terenu przedzielone są ukośnikiem – znakiem „/ ”, oznacza to brak przeznaczenia podstawowego i wymienione na pierwszym miejscu przeznaczenia jest sugestią ewentualnego ustalenia takiego przeznaczenia. Dopuszcza się traktowanie wszystkich wymienionych przeznaczeń jako równoprawnych lub przeznaczenia całości terenu pod jedną z wymienionych funkcji.
3. Jeśli ustalenia szczegółowe określają przeznaczenia podstawowe, to powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50% powierzchni terenu.
4. Na terenie mogą być również ustalone przeznaczenia uzupełniające, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu, a nie wymienione w ustaleniach szczegółowych. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50% powierzchni terenu.
5. Na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej nie powodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej –

przeznaczenie dopuszczalne. Funkcje dopuszczalne mogą być ustalone na powierzchni mniejszej niż 25% powierzchni terenu.

6. Ustalenia funkcjonalne dla terenów zawarte są w zapisie ustaleń szczegółowych tekstu planu.
7. Wykaz funkcji uzupełniających i dopuszczalnych związanych z funkcją podstawową zawiera **załącznik nr 1b: legenda – funkcje terenów.**

§ 9

Podział lub scalanie nieruchomości

1. Jeśli podział terenu dotyczy obszarów obecnie nie zainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie (§4 ust.12) wraz z projektem podziału przewiduje się wykonanie przez uprawnionego urbanistę koncepcji zagospodarowania terenu (zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 1 pkt f - h).
2. Projekt podziału lub scalenia winien respektować wielkości działek (lub inne zasady parcelacji), jeżeli ustalono je w tekście planu oraz przewidywać przynajmniej minimalne, określone w § 18, szerokości dróg wewnętrznych, chyba, że ustalenia planu dla jednostek lub terenów stanowią inaczej.
3. Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek znajdujących się w granicach zatwierdzenia planu, które nastąpiły w trakcie sporządzania planu lub jego realizacji (w tym zmiana nr ewidencyjnych działek) nie powodują zmiany lub nieważności któregośkolwiek z przepisów uchwały.

§ 12

Tereny użytków rolnych

1. Na terenach oznaczonych na mapach ewidencji gruntów R, Ps, lub Ł poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę lub objętych zakazem zabudowy mogą być lokalizowane pojedyncze obiekty, jeśli plan takie lokalizacje dopuszcza.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach użytków rolnych zgodnie z zasadami określonymi w § 17.
3. Istniejącą na ww. terenach zabudowę zagrodową lub mieszkaniowo-usługową o różnych funkcjach (również nie związanych z przeznaczeniem tych terenów) honoruje się jako:
 - a) zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy, lecz z możliwością remontów (jeśli funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu),
 - b) zagospodarowanie stałe, zgodne z przeznaczeniem (jeśli jest to np.: działka siedliskowa na użytkach rolnych lub leśniczówka na terenach leśnych).

§ 14

Obszary chronione i zasady ochrony projektowanych obszarów chronionych

1. Plan uwzględnia ustalenia przepisów szczególnych i ustala granice i zasady zagospodarowania dla następujących, istniejących i projektowanych obszarów chronionych:
 - a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie, Baszków Rochy”. Należy przestrzegać zakazów i nakazów zawartych w rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego w sprawie utworzenia tego OChK (Dz.Urz. Woj. Kaliskiego Nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r.).
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej – obszary oznaczone na rysunku planu linią „projektowane granice stref ochrony konserwatorskiej” oraz opisane w tekście ustaleń dla jednostek lub terenów, dla których ustalenia zawarto w § 15.

§ 15

Zasady ochrony zabytków i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej

Na obszarze gminy Raszków projektuje się strefy ochrony konserwatorskiej, w których wymaga się działań oraz dotrzymania procedur w przypadku projektowania zmian w obiektach i na terenach w obrębie strefy.

1. Dla strefy ochrony konserwatorskiej:

- a) wymaga się działań polegających na:

- zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania;
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- prowadzeniu działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych.

b) przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga się powiadomienia WKZ o zamierzonych zmianach (zaleca się uzyskanie opinii WKZ) dot. w szczególności:

- zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
- budowy nowych obiektów;
- zasadniczych zmian elewacji lub gabarytów istniejących obiektów nie będących zabytkami,

c) wnioski z opinii WKZ (jeżeli zostały sformułowane w formie pisemnej) należy dołączyć do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Dla strefy obserwacji archeologicznej:

- a) wymaga się działań prowadzących do ustalenia nadzoru archeologicznego dla wszelkich inwestycji lub prac ziemnych;
- b) przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić SOZ o zamiarze prowadzenia prac ziemnych.

3. Ustalenia dla jednostek lub terenów zawierają zapisy o strefach ochrony konserwatorskiej. Przebiegi granic stref podlegają interpretacji jak linie rozgraniczające.

4. Zamierzone zmiany w obiektach ujętych w „ewidencji dóbr kultury” na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury powinny uzyskać opinię WKZ, procedura opiniowania – jak dla strefy ochrony konserwatorskiej, ust. 1, pkt b i c.

5. Zamierzone zmiany w obiektach ujętych w rejestrze zabytków na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury powinny uzyskać uzgodnienie WKZ, procedura uzgadniania - jak dla strefy ochrony konserwatorskiej, ust.1 pkt b i c.

§ 16

Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego

1. W zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych – na etapie budowy należy zapewnić kontrolę szczelności zbiorników bezodpływowych gromadzących ścieki oraz ich usuwanie i oczyszczanie, stosownie do odrębnych przepisów. Należy również zapewnić zorganizowany sposób odprowadzania wód opadowych po wstępnym podczyszczeniu.
2. W zakresie powietrza atmosferycznego – preferowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych.
3. W zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem – niedopuszczalność przekroczenia dopuszczalnych w środowisku natężeń hałasu.
4. Zapewnienie zorganizowanego wywozu odpadów, zbieranych i sortowanych indywidualnie na wskazane składowisko.
5. Ustala się nakaz realizacji i zachowania zieleni w strefach uciążliwości inwestycji, dróg oraz zieleni ogrodowo-przydomowej.

§17

Gospodarka komunalna i infrastruktura techniczna

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów lub ogólne dla jednostek przewidują wykorzystanie lub realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – dopuszcza się wykorzystanie zapisów zawartych w schemacie infrastruktury technicznej jako elementów decyzji administracyjnych – pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień z administratorami tych urządzeń lub sieci.
2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń gospodarki komunalnej (ujęcia, pompownie lub zbiorniki wody, pompownie ścieków, stacje transformatorowe, maszty telekomunikacyjne, itp.) na działkach o powierzchni do 300 m² na terenach o wszystkich typach ustaleń funkcjonalnych z wyłączeniem terenów kolei, dróg, rezerwy terenu.

3. Na ciekach wodnych dopuszcza się realizację urządzeń hydroenergetycznych, związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową, każda regulacja cieku powinna być poprzedzona oceną jej wpływu na zdolność retencyjną cieku. Na obszarach obecnie nie zainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie, wymaga się zachowania lub odtworzenia roślinnego pasa ochronnego wzdłuż cieków.
4. Na terenach rolnych i trwałych użytków zielonych (RP, RZ) realizację napowietrznych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w miarę możliwości na tle zieleni wysokiej lub wzdłuż dróg.
5. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych, lokalizację oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną określono w zapisach ogólnych dla jednostek lub szczegółowych dla terenów.
6. Na terenach przeznaczonych na cele budowlane, a pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.
7. Na terenach przeznaczonych na cele budowlane, a pozbawionych zbiorczych urządzeń do odprowadzania lub gromadzenia ścieków sanitarnych do czasu ich realizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania zgodnie z przepisami szczególnymi względnie budowę lokalnych oczyszczalni ścieków, przy czym lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków ogranicza się do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć oraz zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).
8. Uchwała się następujące ustalenia w zakresie docelowego uzbrojenia obszaru gminy:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów i dalszą ich rozbudowę w celu pełnego pokrycia zapotrzebowania dla całego projektowanego obszaru,
 - b) ustala się docelowo objęcie systemem kanalizacji całego obszaru gminy, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, a także ustala się możliwość budowy przyzagrodowych oczyszczalni ścieków w przypadkach ekonomicznie uzasadnionych.
 - c) zasilanie w energię elektryczną należy wykonać ze stacji transformatorowych i sieci istniejących i projektowanych, zgodnie z warunkami otrzymanymi z zakładu energetycznego. Zakłada się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych.
W szczególnych i uzasadnionych przypadkach może być dokonana przebudowa linii, a koszty związane z ewentualną przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję,
 - d) lokalizacja projektowanej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - e) nie uznaje się za sprzeczną z planem realizację infrastruktury technicznej nie oznaczonej na rysunku planu w pasach istniejących i projektowanych dróg z zastrzeżeniem pkt. d oraz w na terenach prywatnych, o ile nie narusza to generalnych ustaleń planu.
9. W sąsiedztwie projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV oraz projektowanego rurociągu paliw płynnych obowiązują ograniczenia zabudowy określone przepisami szczególnymi i postanowieniami uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących tych inwestycji, zgodnie z § 48 ust. 3 i 5. Wymaga się zachowania przepisowych odległości od istniejących i projektowanych obiektów terenowych oraz od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
10. W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę urządzeń telekomunikacji, w tym kanalizacji telefonicznej na terenach projektowanej zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie tranzytowych linii teletechnicznych obowiązują ograniczenia zabudowy określone przepisami szczególnymi.
11. Lokalizacja obiektów budowlanych na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych wymagać będzie przebudowy urządzeń melioracyjnych. Przejścia urządzeń infrastruktury pod lub nad urządzeniami melioracji podstawowych wymagać będą pozwolenia wodno-prawnego. W przypadkach ewentualnych uszkodzeń urządzeń melioracyjnych należy je przywrócić do stanu pierwotnego na koszt inwestora, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych urządzeń.

§ 18

Ustalenia ogólne dla dróg i miejsc parkingowych

1. Oznaczenie Z oznacza, że droga pełni funkcję drogi zbiorczej. Zachowuje się linie rozgraniczające dróg – rozdział 5, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Zmiana przebiegu linii rozgraniczających dróg będzie wymagała zmiany planu.
2. Dla nowych dróg dojazdowych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m poza terenami zabudowy.
3. Dla terenów niezabudowanych lub zabudowanych częściowo o ustaleniach dopuszczających realizację kubatur, odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni określają przepisy szczegółowe. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wymaga się zachowania minimalnej, dopuszczonej przepisami szczególnymi, odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) dla drogi krajowej – 25 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) dla dróg powiatowych 10 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 20 m poza terenami zabudowy,
 - c) dla dróg gminnych – 6 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 metrów poza terenami zabudowy,
 - d) dla dróg wewnętrznych – nie mniej niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,
 - e) na terenach obecnie zainwestowanych linie zabudowy należy ustalać jako stanowiące kontynuację istniejących (przyjmując średnią odległość sąsiednich budynków). Indywidualne odstępstwa dopuszcza się, jeśli nie można spełnić warunku o kontynuacji linii zabudowy i jeśli istniejące obiekty nie stwarzają zagrożenia w ruchu,
 - f) dopuszcza się możliwość odstępstwa od w/w odległości zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dla dróg nieokreślonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielanych jako dojazdowe lub lokalne i posiadające charakter dróg publicznych, np.: w wyniku podziału terenów na działki, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 10 metrów, a minimalną szerokość jezdni określić wg przepisów szczególnych w zależności od funkcji terenu i planowanej organizacji ruchu.
5. Nie ustala się ilości miejsc parkingowych na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wymaga się dla niektórych lokalizowanych funkcji, przeznaczenia części wydzielanych działek pod parkingi. Minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (mp) w zależności od funkcji na działce podano w poniższym zestawieniu:
 - a) przedszkole, żłobek = 1 mp/25 dzieci,
 - b) szkoła podstawowa = 1 mp/30 uczniów,
 - c) ośrodek zdrowia, poczta = 1 mp/25 m² pow. użytkowej,
 - d) gastronomia = 1mp/ 35 m² pow. użytkowej,
 - e) obiekty kultury (kluby, biblioteki, kościoły itp.) – 1 mp/ 2 użytkowników,
 - f) sklep = 5 mp/ 100 m² pow. sprzedażowej, ale nie mniej niż 2 mp/1 sklep,
 - g) hotel, pensjonat, kwatery do wynajęcia = 1mp/4 łóżka,
 - h) zakład produkcyjny, usługowy = 1 mp/4 zatrudnionych,
 - i) cmentarz = 5 mp/1 ha działki, ale nie mniej niż 10 mp,
 - j) obiekty sportowe (boiska, baseny, korty tenisowe, kluby jeździeckie, plaże itp.) = 1 mp/3 użytkowników.
6. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc parkingowych na działce dopuszcza się ich realizację jako ogólnodostępne.
7. Dla placów manewrowych lub parkingów o powierzchni utwardzonej przekraczającej 600 m² lub zawierających więcej niż 30 miejsc parkingowych, w instalacjach odwodnieniowych należy zastosować separatory ropopochodnych i odmulacze niezależnie od przepisów szczególnych.

Ustalenia dla poszczególnych jednostek gminy Raszków wraz z ustaleniami szczegółowymi dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**§ 19**

Jednostki oznaczone cyframi od 1 do 22, rysunki planu w skali 1: 10 000 (ustalenia funkcjonalno-przestrzenne) i w skali 1:5000 (granice władania gruntami).

1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne obowiązujące dla wszystkich ww. jednostek:
 - a) dla obszarów obecnie nie zainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie stosowanie podanych wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji jest obowiązujące, dla obszarów z istniejącym zainwestowaniem, szczególnie jeśli istniejące zainwestowanie przekracza 50% powierzchni terenu, wielkości kubatur należy dostosowywać do sąsiednich (dopuszcza się odstępstwa do 30% wielkości kubatury), nawet jeśli wystąpi przekroczenie ustalonych wskaźników; interpretacja może obejmować kubatury całej jednostki;
 - b) jeśli w tekście planu nie oznaczono inaczej – podane wskaźniki intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji dotyczą projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) ustalone warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie zawierające wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji są obowiązujące dla terenu (nie wymaga się wtedy zastosowania wskaźników);
 - d) jeśli ustalenia planu nie zawierają wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji ani innych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – należy stosować zasady zapisane w ustaleniach ogólnych dla jednostek;
 - e) dla zabudowy zagrodowej oznaczonej MR ustala się zasadę dopuszczenia wielkości kubatur nieznacznie (do 30%) przekraczających wielkości odpowiednich kubatur istniejących w jednostce; w przypadku gdy funkcja MR towarzyszy funkcjom MN, przewiduje się zastosowanie wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji zbliżone (dopuszcza się odstępstwa do 30% wartości wskaźników) do zastosowanych dla tych funkcji. Na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych MR można lokalizować działalność gospodarczą związaną z rolnictwem.
 - f) dla obszarów obecnie nie zainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie obowiązuje opracowanie przez uprawnionego urbanistę wraz z projektem podziału koncepcji zagospodarowania terenu; koncepcja taka powinna zawierać podział terenu na działki budowlane i drogi oraz lokalizacje urządzeń i przebiegi sieci infrastruktury technicznej (minimum: woda, kanalizacja, ee);
 - g) koncepcję należy opracować, jeśli wniosek inwestora obejmuje więcej niż 0,5 ha;
 - h) koncepcja wymaga uzgodnienia z administratorami dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i powinna obejmować minimum obszar wnioskowanej inwestycji wraz z sąsiednimi działkami, jednak nie więcej niż do granic terenu wyznaczonego planem;
 - i) należy dążyć do urządzania trwałych użytków zielonych.
2. W budynkach wyższych niż 1 kondygnacja nadziemna preferuje się stosowanie stromego (do 35⁰ spadku), symetrycznego dachu.
3. Wysokość nowej zabudowy, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek gminy, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami), pod warunkiem nie przekraczania dla nich wysokości 50,0 m.
4. Ustalenia dla infrastruktury technicznej obowiązujące dla wszystkich jednostek sformułowano w ustaleniach dla poszczególnych jednostek.

Ustalenia dla infrastruktury technicznej obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- zachowuje się sieć wodociągową zasilaną z ujęcia położonego w Raszkowie,
- przewiduje się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w Rąbczynie. Kanalizacja ta będzie realizowana w 2 etapie kanalizowania gminy Raszków. Do czasu

realizacji systemu kanalizacji przewiduje się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie.

- dostawę energii elektrycznej przewiduje się z istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych.

Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- wschodnia i centralna część wsi położona w obszarze występowania wód w piętze IV-rzędowym, który równocześnie stanowi obszar zasobowy tych wód,
- zachodnia część wsi położona w obszarze chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1a,
- centralna i wschodnia część jednostki znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, ochronie konserwatorskiej podlega wiele obiektów - obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 i 4.

Rozdział 5

Ustalenia dla komunikacji

§ 43

Ustalenia dla dróg i ulic

Ustalenia dla drogi KSD 01 Z:

- ustalenia przestrzenne: droga powiatowa nr 13301; kl. drogi – zbiorcza; szerokość w liniach rozgraniczających od 12 – 20 m,

Ustalenia dla dróg KSD L oznaczonych w planie bez oznaczeń cyfrowych (lub bez oznaczeń):

- ustalenia przestrzenne: droga gminna; kl. drogi – lokalna.

BURMISTRZ
Gminy i Miasta
z up. 
mgr inż. Piotr Rokicki
Z-ca Burmistrza

Zwolniono z opłaty skarbowej.

Podstawa prawna art. 7, pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej o opłacie skarbowej (Dz. U. 2022 roku, poz.2142 ze zmianami).