Projekt

z dnia 10 sierpnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY I MIASTA RASZKÓW

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Raszków uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą nr VIII/67/2024 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice, zmienionej uchwałą nr XIV/100/2025 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/67/2024 z dnia 10 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków (Uchwała Nr XXII/196/2013 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 marca 2013 r. ze zmianami) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Szczurawice zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszary położone w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 ark. 1–6 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Raszków o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Raszków o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 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.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) ***uchwale*** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
2) ***rysunku planu*** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) ***przeznaczeniu podstawowym*** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu, którego udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

4) ***przeznaczeniu uzupełniającym*** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie, którego udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

5) ***terenie lub terenach*** – 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 sposobie użytkowania /funkcji/ lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;

7) ***nieprzekraczalnej linii zabudowy –*** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii o maksymalnie 1,5 m przez zadaszenia, balkony, ryzality, wykusze i schody zewnętrzne;

8) ***usługach publicznych*** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych, mające charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową, a także usługi służące realizacji potrzeb mieszkańców i niebędące usługami komercyjnymi;

9) ***usługach*** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne - funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych - działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;

10) ***pasie technologicznym*** – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;

11) ***uciążliwości dla środowiska*** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

12) ***zapleczu techniczno-magazynowym*** – należy przez to rozumieć budynki, części budynków lub obiekty budowlane służące przechowywaniu sprzętu, wyposażenia, narzędzi, materiałów eksploatacyjnych oraz urządzeń niezbędnych do obsługi funkcji ustalonej jako przeznaczenie podstawowe terenu, niestanowiące samodzielnej działalności magazynowej, składowej, produkcyjnej ani usługowej;

13) ***dachu płaskim*** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;

14) ***przepisach szczególnych i odrębnych*** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW-MNB;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN-U;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW-U;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNW-MNB-U;

6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: U;

7) teren usług lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: U-US;

8) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: UE-US;

9) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem: U-P;

10) teren produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem: P;

11) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem: RN;

12) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: RZM;

13) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZP;

14) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDZ;

15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDD;

16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KR;

17) tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDZ-KKK;

18) teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDD-KKK;

19) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KKK;

20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: WS;

21) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem: L;

22) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP;

23) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem: CZ.

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

1) symbole przeznaczenia i oznaczenia graficzne terenów;

2) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV;

6) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;

8) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

10) tereny zamknięte;

11) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) nakaz w pkt. 1) nie obowiązuje dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie;

3) nakaz stosowania szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, określonych w rozdziale 3;

4) nakaz sytuowania budynków w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn oraz zadaszeń wejść o innych kątach nachylenia połaci niż określone dla dachów budynków, z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;

6) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki albo bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych rozdziału 3;

8) dla budynków istniejących położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi;

9) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji krematoriów (spopielarni zwłok/szczątków) oraz obiektów i instalacji związanych z przygotowaniem zwłok do pochówku i obsługą ceremonii pogrzebowych, w tym w szczególności: zakładów pogrzebowych, domów/miejsc pożegnań, chłodni i prosektoriów;

10) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym;

11) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;

12) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1P, 1RZP dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

   a) inwestycji celu publicznego,

   b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,

   c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

   d) ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

3) obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi:

   a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-MNB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MNW-U, MNW-MNB-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   c) dla terenów oznaczonych symbolem: UE-US jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   d) dla terenów oznaczonych symbolami: U-US, ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   e) dla terenów oznaczonych symbolem: RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;

5) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej, w szczególności gatunkami rodzimymi oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;

6) ustala się nakaz:

a) zastosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne i zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej w celu umożliwienia konserwacji rowów i rzek sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc parkingowych, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.);

7) ustala się zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących i emitujących odór;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych, musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,

b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

9) 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;

10) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) na obszarze objętym planem nie występują zidentyfikowane krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

a) ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków: −cmentarz ewangelicki, Szczurawice (dz. nr ew. 7), datowanie: poł. XIX w.,

b) ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: −budynek mieszkalny, Szczurawice, nr 59, datowanie: po 1900 r., −zespół cmentarza ewangelickiego, cmentarz ewangelicki, Szczurawice (dz. nr ew. 7), datowanie: poł. XIX w., −zespół szkoły, szkoła, Bieganin, nr 26, datowanie: po 1900 r.;

3) w odniesieniu do zabudowy objętej ochroną konserwatorską zaleca się następujące wymogi:

a) zachowanie ukształtowania brył budynków, w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości i kształtów dachów;

b) utrzymanie: rozplanowania elewacji, w tym głównych wejść do budynków, układu otworów drzwiowych i okiennych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji;

c) zachowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych oraz dachów;

d) prace przy obiektach należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

4) wszelkie roboty budowlane związane ze zmianą gabarytów i wyglądu zewnętrznego obiektów wymienionych w pkt 2) wymagają uzgadniania z właściwym organem;

5) w przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych przedmiotów mogących stanowić zabytek archeologiczny należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, w szczególności wstrzymać roboty, zabezpieczyć znalezisko oraz powiadomić właściwy organ ochrony zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających oraz tereny usług publicznych;

2) w pasach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów, 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 i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy gminnego systemu informacji wizualnej;

4) 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.

§ 10. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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 gabaryty obiektów:

1) ogólne zasady kształtowania zabudowy – obowiązują ustalenia zawarte w §6 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc parkingowych oraz sposób ich realizacji:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

   c) dla zabudowy gastronomicznej – minimum 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,

   d) dla zabudowy usług publicznych co najmniej 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

   e) dla pozostałej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,

   f) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,

   g) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc parkingowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,

   h) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

   i) sposób realizacji miejsc parkingowych: − nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym, − jako wolnostojące na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych lub jako wbudowane w garażach,

   j) obowiązek zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem linii zabudowy wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla konkretnego terenu określonych w rozdziale 3:

   a) od linii rozgraniczających drogi powiatowe: 8,0 m,

   b) od linii rozgraniczających drogi gminne: 6,0 m,

   c) od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne: 4,0 m,

   d) lub zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązują maksymalne i minimalne nadziemne intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3.

§ 11. 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) w odniesieniu do terenów objętych strefami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §8;

2) ustala się obowiązek przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem obszaru objętego planem na terenie objętym 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., udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku) – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nie określa się ustaleń w zakresie występowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z uwagi na brak ich występowania;

4) nie określa się ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych, z uwagi na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

§ 12. Ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**:

1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:

   a) ustala się minimalne szerokości frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 3,

   b) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 3,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 3,

   d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w lit. a i b (również na terenach rolniczych) na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej lub w przypadku powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

4) dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

1) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej);

2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, budowli takich jak maszty, sadzenia zieleni wysokiej, sytuowania instalacji fotowoltaicznych;

3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2, obowiązują wyłącznie w odniesieniu do napowietrznego przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV; w przypadku likwidacji albo skablowania linii ograniczenia te nie mają zastosowania,

4) w odniesieniu do terenów przyległych do terenu kolejowego ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z rysunkiem planu, w której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie lokalizacji: budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

5) lokalizacja budynków i budowli w odległości od terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych z zachowaniem odległości określonych w przepisach ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

7) obowiązują inne ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz przepisach odrębnych.

§ 14. Ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się ogólne zasady kształtowania obsługi komunikacyjnej: prowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, miejsc parkingowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych);

2) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w pkt 1) obowiązują przepisy odrębne;

3) 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 kanalizacji sanitarnej,
- sieci kanalizacji deszczowej,
- sieci kanalizacji ogólnospławnej,
- sieci energetycznej,
- sieci gazowej,

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 (między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy),

c) w obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się także lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz złącz kablowych SN i nn,

d) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

e) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

g) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych, a także rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych,

h) 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,
- realizację urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym, w zależności od uwarunkowań technicznych jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,

i) należy zachować funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych, a w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, odbudowę lub przełożenie zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu zachowania ich funkcji,

j) 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;

4) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

b) w zakresie ścieków obowiązuje:

- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
- w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,

d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny nieutwardzony – do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc pod uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na tereny komunikacji kolejowej i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

f) nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni przed ich wprowadzeniem do wód lub urządzeń wodnych oraz kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, w tym mikroinstalacji. 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,

h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,

i) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej, a w przypadku jej braku po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

j) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- dopuszcza się stosowanie innych paliw energetycznych pod warunkiem stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

k) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

l) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,

n) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi powszechnymi i miejscowymi,

o) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do zbilansowanych potrzeb, określonych przez zarządców sieci.

§ 15. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**.

§ 16. 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 2026 r. poz. 538), w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, U-P, P;
2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, MNW-MNB, MN-U, MNW-U, MNW-MNB-U, RZM;
3) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U-US, UE-US, ZP, WS, L, RN, RZP, KDZ, KDD, KR, KKK, KDZ-KKK, KDD-KKK, CZ.

Rozdział 3.
Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW i 2MNW,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, tereny wód;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- funkcje nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowane,
- budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojące lub funkcje wbudowane,
- wiat i altan,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, rowów melioracyjnych,
- dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji podstawowej,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, związanych z obsługą funkcji podstawowej,
- obiektów małej architektury,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 600 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 18,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyższa niż 12,0 m,

- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 6,0 m,

j) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

- dla pozostałych budynków jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

- dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, tereny wód;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- funkcje nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowane,

- budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojące lub funkcje wbudowane,

- wiat i altan,

- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, rowów melioracyjnych,

- dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji podstawowej,

- zieleni urządzonej i naturalnej,

- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, związanych z obsługą funkcji podstawowej,

- obiektów małej architektury,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy wolnostojącej: 600 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej: 400 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyższa niż 11,0 m,

- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 6,0 m,

j) geometria dachów:

- dla budynków funkcji podstawowej dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

- dla pozostałych budynków i budowli dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) dla terenu 1MNW-MNB ustalenia rozdziału 2 dotyczące zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków niniejszej uchwały,

f) dla terenów 1MNW-MNB i 4MNW-MNB ustalenia rozdziału 2 dotyczące strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego niniejszej uchwały,

g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) zastosowane przeznaczenia podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny wód,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację: −budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu, −obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, −budynków mieszkalnych jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, −budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojące lub funkcje wbudowane, −zabudowy usługowej do 400 m² jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, −budynków jako jedno- i wielofunkcyjne, −wiat i altan, −zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, −dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji podstawowej i uzupełniającej, −zieleni urządzonej i naturalnej, −obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, związanych z obsługą funkcji podstawowej, −obiektów małej architektury,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej: 800 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 150 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: −dla budynków wolnostojących: 18 m, −dla budynków bliźniaczych: 14 m, −dla budynków szeregowych: 7 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: −dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkaniowo-usługowych: nie wyższa niż 12,0 m, −dla budynków usługowych: nie wyższa niż 10,0 m, −dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 7,0 m, −wysokość budowli nie wyższa niż 10,0 m, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

j) geometria dachów: −dla budynków funkcji podstawowej dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 13° do 45° lub dach płaski, −dla pozostałych budynków jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 13° do 45° lub dach płaski, −dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

5) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U i 2MNW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zastosowane przeznaczenia podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny wód;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojące lub funkcje wbudowane,
- obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- budynków jako jedno- i wielofunkcyjne,
- wiat i altan,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, rowów melioracyjnych,
- dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji podstawowej,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, związanych z obsługą funkcji podstawowej,
- obiektów małej architektury,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej lub mieszkaniowo – usługowej: 800 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18,0 m,
- dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo – usługowej: 16,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 0,4,
- dla pozostałej zabudowy: 0,8,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkaniowo – usługowych: nie wyższa niż 12,0 m,
- dla budynków usługowych: nie wyższa niż 12,0 m,
- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 6,0 m,
- wysokość budowli nie wyższa niż 10,0 m, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

j) geometria dachów:

- dla budynków funkcji podstawowej dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dla pozostałych budynków i budowli symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;

5) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług;

2) zastosowane przeznaczenia podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny wód;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budynków mieszkalnych jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojące lub funkcje wbudowane,
- budynków jako jedno- i wielofunkcyjne,
- zabudowy usługowej do 400 m² jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
- wiat i altan,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, rowów melioracyjnych,
- dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji podstawowej i uzupełniającej,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, związanych z obsługą funkcji podstawowej,
- obiektów małej architektury,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: −dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej lub mieszkaniowo – usługowej: 800 m², −dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej: 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej: 0,4,
- dla pozostałej zabudowy: 0,8,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych: nie wyższa niż 11,0 m,

- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 8,0 m,
- wysokość budowli: nie wyższa niż 10,0 m, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

j) geometria dachów:

- dla budynków funkcji podstawowej dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dla pozostałych budynków i budowli jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;

5) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) dla terenów 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U ustalenia rozdziału 2 dotyczące pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych niniejszej uchwały,

e) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

f) dla terenów 1MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U ustalenia rozdziału 2 dotyczące strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego niniejszej uchwały,

g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
- budynków usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400,0 m²,
- budynków nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usług, nieuciążliwego rzemiosła,
- wiat i altan,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- dojść, dojazdów, parkingów,
- małej architektury,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budynków zaplecza technicznego i magazynowego, związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 16,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków i budowli o funkcji podstawowej: nie wyższa niż 18,0 m,

- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 7,0 m,

j) geometria dachów:

- jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

- dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,

- budynków usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 2000,0 m^2,

- wiat i altan,

- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,

- zieleni urządzonej i naturalnej,

- dojść, dojazdów, parkingów,

- małej architektury,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- budynków zaplecza technicznego i magazynowego, związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m^2,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 16,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków i budowli o funkcji podstawowej: nie wyższa niż 11,0 m,

- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 7,0 m,

j) geometria dachów:

- jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

- dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

8. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,

- budynków usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400,0 m²,

- wiat i altan,

- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,

- zieleni urządzonej i naturalnej,

- dojść, dojazdów, parkingów,

- małej architektury,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- budynków zaplecza technicznego i magazynowego, związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 16,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków i budowli o funkcji podstawowej: nie wyższa niż 11,0 m,

- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 7,0 m,

j) geometria dachów:

- jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

- dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) ustalenia rozdziału 2 dotyczące pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych niniejszej uchwały,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

9. Dla terenu usług lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-US,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację: −budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu, −urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, −wiat i altan, −zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, −zieleni urządzonej i naturalnej, −dojść, dojazdów, parkingów, −obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, −budynków zaplecza technicznego i magazynowego, związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) obowiązuje zastosowanie paneli fotowoltaicznych posiadających warstwę antyrefleksyjną,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 20,0 m,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 16,0 m,

j) geometria dachów: −dla budynków funkcji podstawowej jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45°, dach płaski lub łukowy, −dla pozostałych budynków i budowli dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

10. Dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;

2) zastosowane przeznaczenia podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;

3) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację: −budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu, −wiat i altan, −zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, −dojść, dojazdów, parkingów, −zieleni urządzonej i naturalnej, −małej architektury, −obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, −budynków zaplecza technicznego i magazynowego, związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,

c) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 20,0 m,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wysokość zabudowy: −dla budynków i budowli o funkcji podstawowej: nie wyższa niż 18,0 m, −dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 7,0 m,

i) geometria dachów: −dla budynków funkcji podstawowej dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45°, −dla pozostałych budynków i budowli dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski;

5) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków niniejszej uchwały,

e) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;

2) zastosowane przeznaczenia podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;

3) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
- budynków usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²,
- urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż w art. 14 ust. 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wiat,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, do celów przeciwpożarowych,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- dojść, dojazdów, parkingów,
- małej architektury,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) obowiązuje zastosowanie paneli fotowoltaicznych posiadających warstwę antyrefleksyjną,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000 m²,

e) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 16,0 m,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,

j) wysokość zabudowy: do 25,0 m,

k) geometria dachów:

- dla budynków funkcji podstawowej jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dla pozostałych obiektów jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski;

5) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

12. Dla terenu produkcji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, tereny wód;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację: −budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu, −budynków produkcyjnych, −składów i magazynów, −usług biurowych i administracji, −usług rzemiosła, −usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400 m², −budynków jako jedno- i wielofunkcyjne, −usług jako funkcji wbudowanej, −urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż w art. 14 ust. 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub zgodnie z przepisami odrębnymi, −wiat, −zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, do celów przeciwpożarowych, rowów melioracyjnych, −zieleni urządzonej i naturalnej, −dojść, dojazdów, parkingów, −małej architektury, −obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały,

c) zastosowanie paneli fotowoltaicznych posiadających warstwę antyrefleksyjną,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 2000 m²,

e) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: 18,0 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,6,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

j) wysokość zabudowy: −dla budynków funkcji podstawowej: nie wyższa niż 25,0 m, −dla pozostałych budynków i wiat: nie wyższa niż 10,0 m,

k) geometria dachów:

- jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski, −dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) ustalenia rozdziału 2 dotyczące strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego niniejszej uchwały,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

13. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe działalności gospodarcze, nieuciążliwe usługi, nieuciążliwe rzemiosło, usługi agroturystyki, tereny wód;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
- budynków inwentarskich,
- budynków magazynowych, związanych z produkcją rolniczą,
- budynków gospodarczych i garażowych,
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem zachowania wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w tym uzyskania wymaganych rozstrzygnięć lub uzgodnień środowiskowych,
- nieuciążliwych funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usług, nieuciążliwego rzemiosła o powierzchni użytkowej do 100 m² spełniających przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jako budynki wolnostojące lub jako funkcje wbudowane,
- budynków wolnostojących o funkcji nieuciążliwych usług i produkcji związanych z obsługą rolnictwa o powierzchni użytkowej do 200 m² lub jako funkcji wbudowanej,
- hodowli i produkcji zwierzęcej,
- wiat i altan,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, rowów melioracyjnych,
- dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- obiektów małej architektury,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz składowania odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenia płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyższa niż 11,0 m,
- dla pozostałych budynków: nie wyższa niż 12,0 m,
- wysokość budowli: nie wyższa niż 14,0 m, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

j) geometria dachów:

- dla budynków funkcji podstawowej jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dla pozostałych budynków i budowli jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) dla terenów 5RZM, 7RZM, 8RZM, 11RZM ustalenia rozdziału 2 dotyczące pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych niniejszej uchwały,

f) dla terenu 7RZM, 13RZM ustalenia rozdziału 2 dotyczące strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego niniejszej uchwały,

g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

14. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, tereny usług, tereny wód;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
- nieuciążliwych funkcji działalności gospodarczej, w tym usług o powierzchni użytkowej do 100 m² spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub jako funkcje wbudowaną,
- funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
- hodowli i produkcji zwierzęcej,
- wiat,
- zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, do celów związanych z rolnictwem oraz celów przeciwpożarowych, rowów melioracyjnych,

- dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych,
- zieleni urządzonej i naturalnej,
- obiektów małej architektury,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej większej niż w art. 14 ust. 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązuje zastosowanie paneli fotowoltaicznych posiadających warstwę antyrefleksyjną,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

j) wysokość zabudowy:

- budynków: nie wyższa niż 12,0 m,
- budowli nie wyższa niż 16,0 m, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

k) geometria dachów:

- dla budynków funkcji podstawowej jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,
- dla pozostałych budynków i budowli jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

e) ustalenia rozdziału 2 dotyczące pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych niniejszej uchwały,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

15. Dla terenu cmentarza zamkniętego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CZ,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza zamkniętego;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków i budowli związanych z przeznaczeniem podstawowym,
- wiat i altan,
- dojść, dojazdów, parkingów,

- zieleni urządzonej,

- małej architektury,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się:

- lokalizacji krematoriów (spopielarni zwłok/szczątków) oraz obiektów i instalacji związanych z przygotowaniem zwłok do pochówku i obsługą ceremonii pogrzebowych w zakresie objętym zakazem określonym w przepisach ogólnych planu, w tym w szczególności: zakładów pogrzebowych, domów/miejsc pożegnań, chłodni i prosektoriów, a także innych obiektów i instalacji stanowiących funkcjonalną całość z taką działalnością,

- nowych pochówków,

- lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,

- lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: nie ustala się,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: nie ustala się,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 5,0 m,

j) geometria dachów: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45°,

k) należy zapewnić czytelny i funkcjonalny układ komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,

l) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów, kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) że obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) ustalenia rozdziału 2 dotyczące ochrony konserwatorskiej niniejszej uchwały,

e) ustalenia rozdziału 2 dotyczące koncesji nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. niniejszej uchwały,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

16. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację: −budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu, −placów zabaw i ogrodów jordanowskich, boisk, −dojść, dojazdów i parkingów, −ścieżek pieszych i rowerowych, −wiat i altan, −zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych lub dla celów rekreacyjnych, −rowów melioracyjnych, −cieków wodnych, −urządzeń sportowych i małej architektury, −obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: nie ustala się,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: nie ustala się,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 5,0 m,

j) geometria dachów: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° lub dach płaski,

k) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

17. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasu;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny wód;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację: −budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu, −obiektów służących wędrówkom turystycznym związanych z gospodarką leśną, −budynków gospodarczych i wiat związanych z gospodarką leśną, −zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych, −rowów melioracyjnych i cieków wodnych, −ścieżek rowerowych i pieszych, −dojść, dojazdów, parkingów leśnych, −obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej komunikacji,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: nie ustala się,

d) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek: nie ustala się,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 5,0 m,

j) geometria dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

k) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

18. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny wód;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów rolniczych,

b) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych związanych z działalnością rolniczą,

c) rowów melioracyjnych i cieków wodnych,

d) obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

19. Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg zbiorczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym,

b) chodników, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych,

c) miejsc parkingowych, przystanków komunikacji autobusowej,

d) obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

20. Dla terenów dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**, **4KDD, 5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym,

b) chodników, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych,

c) miejsc parkingowych, przystanków komunikacji autobusowej,

d) obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

21. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń związanych z komunikacją drogową,

b) chodników, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych,

c) miejsc parkingowych,

d) obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

22. Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KKK, 2KKK, 3KKK, 4KKK,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy oraz rozbudowę i przebudowę istniejących budynków przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy na terenach komunikacji kolejowej;

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;

c) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek oraz minimalnej szerokości ich frontu;

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;

h) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 7,0 m;

i) geometria dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

j) roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

23. Dla terenów drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ-KKK i 2KDZ-KKK,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi zbiorczej lub teren komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń związanych z komunikacją drogową,

b) urządzeń infrastruktury kolejowej oraz budowli związanych z transportem kolejowym, z wyłączeniem budynków,

c) chodników, jezdni, ścieżek rowerowych, dojazdów i parkingów,

d) miejsc parkingowych,

e) obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

24. Dla terenu drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD-KKK,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej lub teren komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń związanych z komunikacją drogową,

b) obiektów i urządzeń związanych z transportem kolejowym,

c) chodników, jezdni, ścieżek rowerowych, dojazdów i parkingów,

d) miejsc parkingowych,

e) obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

25. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się:

a) budowę urządzeń wodnych,

b) budowę urządzeń melioracji,

c) budowę urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,

d) budowę mostów, pomostów, kładek pieszo – rowerowych,

e) budowę ścieżek pieszo – rowerowych,

f) budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nieograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

g) przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

h) regulację przebiegu w sposób niepowodujący utraty jego funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) zieleń;

4) że obowiązują ustalenia rozdziału 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Tracą moc obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Raszków w części objętej niniejszą uchwałą.

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

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

Oznaczenia obowiązujące na wszystkich arkuszach

- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-MNB-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- U — tereny usług
- U-US — tereny usług lub usług sportu i rekreacji
- UE-US — tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- U-P — tereny usług lub produkcji
- P — tereny produkcji
- KDZ — tereny drogi zbiorczej
- KDD — tereny drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK — tereny komunikacji kolejowej
- KDZ-KKK — tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
- KDD-KKK — tereny drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- RZP — tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L — tereny lasu
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- CZ — tereny cmentarza zamkniętego
- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV
- pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego
- tereny zamknięte
- 10,0 — wymiarowanie w metrach

1KDZ

1MNW-MNB

1RN

4RN

5WS

1WS

13RN

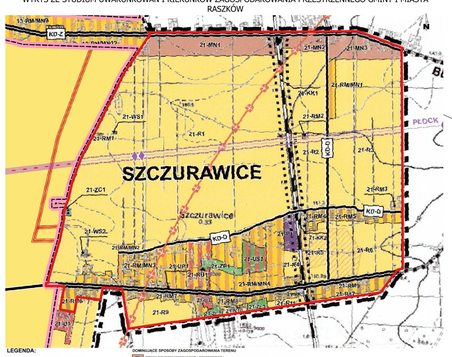
4WS

1MNW-U

20RN

0 50 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW



6485700 6485800 6485900 6486000 6486100 6486200 6486300 6486400 6486500 6486600 6486700

5725500 5725400 5725300 5725200 5725100 5725000 5724900 5724800

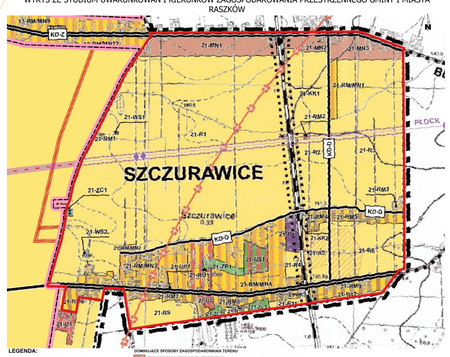
1KDZ 1KDZ-KKK 1KKK 1MNW-MNB 1MNW-MNB-U 2KDZ 3U 2MNW-MNB-U 1KDD 2RN 1RN 3RN 6RN 3WS 2WS 5RN 1WS 13RN 2KKK 4KDD 20RN 21RN 19RN

baza danych EGiB, GESUT, BDOT500 – licencja nr GGO.GGO.6442.1532026_3019_P
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG:2177

Oznaczenia obowiązujące na wszystkich arkuszach

- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-MNB-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- U — tereny usług
- U-US — tereny usług lub usług sportu i rekreacji
- UE-US — tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- U-P — tereny usług lub produkcji
- P — tereny produkcji
- KDZ — tereny drogi zbiorczej
- KDD — tereny drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK — tereny komunikacji kolejowej
- KDZ-KKK — tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
- KDD-KKK — tereny drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- RZP — tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L — tereny lasu
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- CZ — tereny cmentarza zamkniętego
- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV
- pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego
- tereny zamknięte
- 10,0 — wymiarowanie w metrach

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW



6484500 6484600 6484700 6484800 6484900 6485000 6485100 6485200 6485300 6485400 6485500 6485600

5721200 5721100 5721000 5720900 5720800 5720700 5720600

0012525 0012600 0012675 0012750 0012825 0012900 0012975

Oznaczenia obowiązujące na wszystkich arkuszach

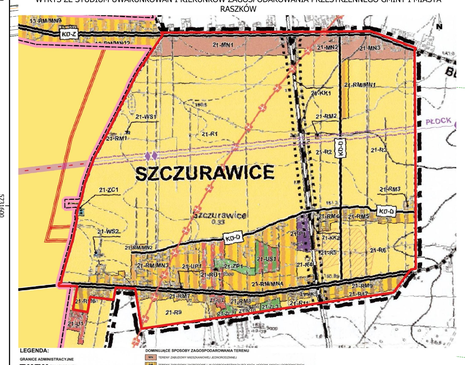
- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-MNB-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- U — tereny usług
- U-US — tereny usług lub usług sportu i rekreacji
- UE-US — tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- U-P — tereny usług lub produkcji
- P — tereny produkcji
- KDZ — tereny drogi zbiorczej
- KDD — tereny drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK — tereny komunikacji kolejowej
- KDZ-KKK — tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
- KDD-KKK — tereny drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- RZP — tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L — tereny lasu
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- CZ — tereny cmentarza zamkniętego
- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV
- pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego
- tereny zamknięte
- 91,0 — wymiarowanie w metrach

301706_5.0021 Szczurawice

N

6WS
20RN
1CZ
7WS
2KDD
1RZM
2KR
2MNW
6RZM
10MNW-MNB-U
1U-US
7RN
5RZM
4RZM
1ZP
10WS
4L
3L
8WS
9WS
1MNW
3MNW-MNB-U
1KR
2MNW-U
5MNW-MNB-U
1RZP
4MNW-MNB-U
2U
3KDZ
9RZM
3RZM
2MNW-MNB
11RZM
1U
8MNW-MNB-U
1MN-U
5KR
4KR
15RN
1L

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW



6485700 6485800 6485900 6486000 6486100 6486200 6486300 6486400 6486500 6486600 6486700

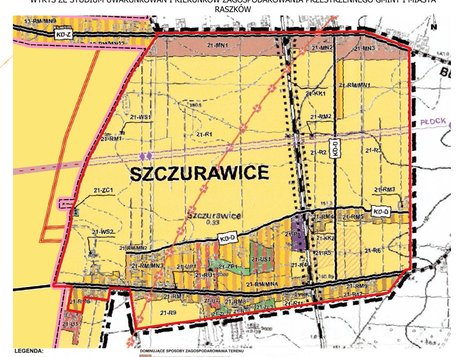
5712200 5712100 5712000 5711900 5711800 5711700 5711600 5711500

20RN 21RN 19RN 2KKK 4KDD 3KDD 1KDD-KKK 2KDD 4MNW-MNB 3KKK 7RZM 8RZM 2RZM 5MNW-MNB 10RZM 3MNW-MNB 10MNW-MNB-U 1U-P 1P 10RN 9RN 5KDD 3KR 11WS 12WS 13WS 1U-US 6MNW-MNB-U 8RN 11RN 12RN 10WS 7MNW-MNB-U 4MNW-MNB-U 4KDZ 12MNW-MNB-U 14RZM 2KDZ-KKK 3KDZ 13RZM 4KKK 11MNW-MNB-U 9MNW-MNB-U 12RZM 18RN 5MNW-MNB-U 2L 17RN 16RN

Oznaczenia obowiązujące na wszystkich arkuszach

- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-MNB-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- U — tereny usług
- U-US — tereny usług lub usług sportu i rekreacji
- UE-US — tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- U-P — tereny usług lub produkcji
- P — tereny produkcji
- KDZ — tereny drogi zbiorczej
- KDD — tereny drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK — tereny komunikacji kolejowej
- KDZ-KKK — tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
- KDD-KKK — tereny drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- RZP — tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L — tereny lasu
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- CZ — tereny cmentarza zamkniętego
- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV
- pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego
- tereny zamknięte
- 10,0 — wymiarowanie w metrach

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW



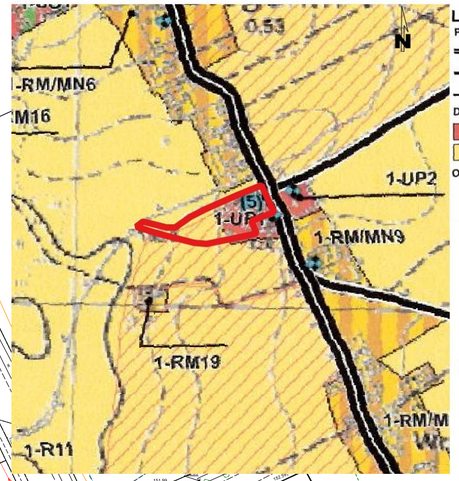
6483200 6483300 6483400 6483500 6483600

5736000 5735900 5735800 5735700

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW

Oznaczenia obowiązujące na wszystkich arkuszach

MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MNW-MNB	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
MNW-MNB-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
U	tereny usług
U-US	tereny usług lub usług sportu i rekreacji
UE-US	tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
U-P	tereny usług lub produkcji
P	tereny produkcji
KDZ	tereny drogi zbiorczej
KDD	tereny drogi dojazdowej
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
KKK	tereny komunikacji kolejowej
KDZ-KKK	tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
KDD-KKK	tereny drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
RZM	tereny zabudowy zagrodowej
RZP	tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
L	tereny lasu
ZP	tereny zieleni urządzonej
CZ	tereny cmentarza zamkniętego
	granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV
	pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych
	obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
	obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego
	tereny zamknięte
10,0	wymiarowanie w metrach



LEGENDA:

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- KD-Z DROGA ZBIORCZA
- KD-L DROGA LOKALNA
- KD-D DROGA DOJAZDOWA

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- UP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - PUBLICZNEJ
- R TERENY Z PRZEWAGĄ UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- (29) ILOŚĆ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH ZLOKALIZOWANYCH NA DZIAŁCE / TERENIE

Oznaczenie

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

0 200 400 m

14RN

1UE-US

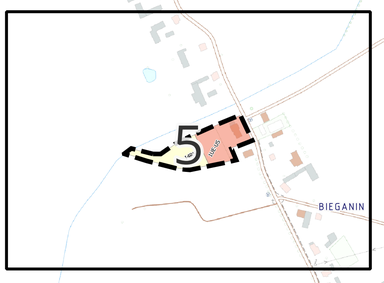
0 50 100 m

baza danych EGiB, GESUT, BDOT500 - licencja nr GGO.GGO.6642.1.53.2026_3017_P
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG:2177

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW DLA OBSZARU MIEJSCOWOŚCI SZCZURAWICE

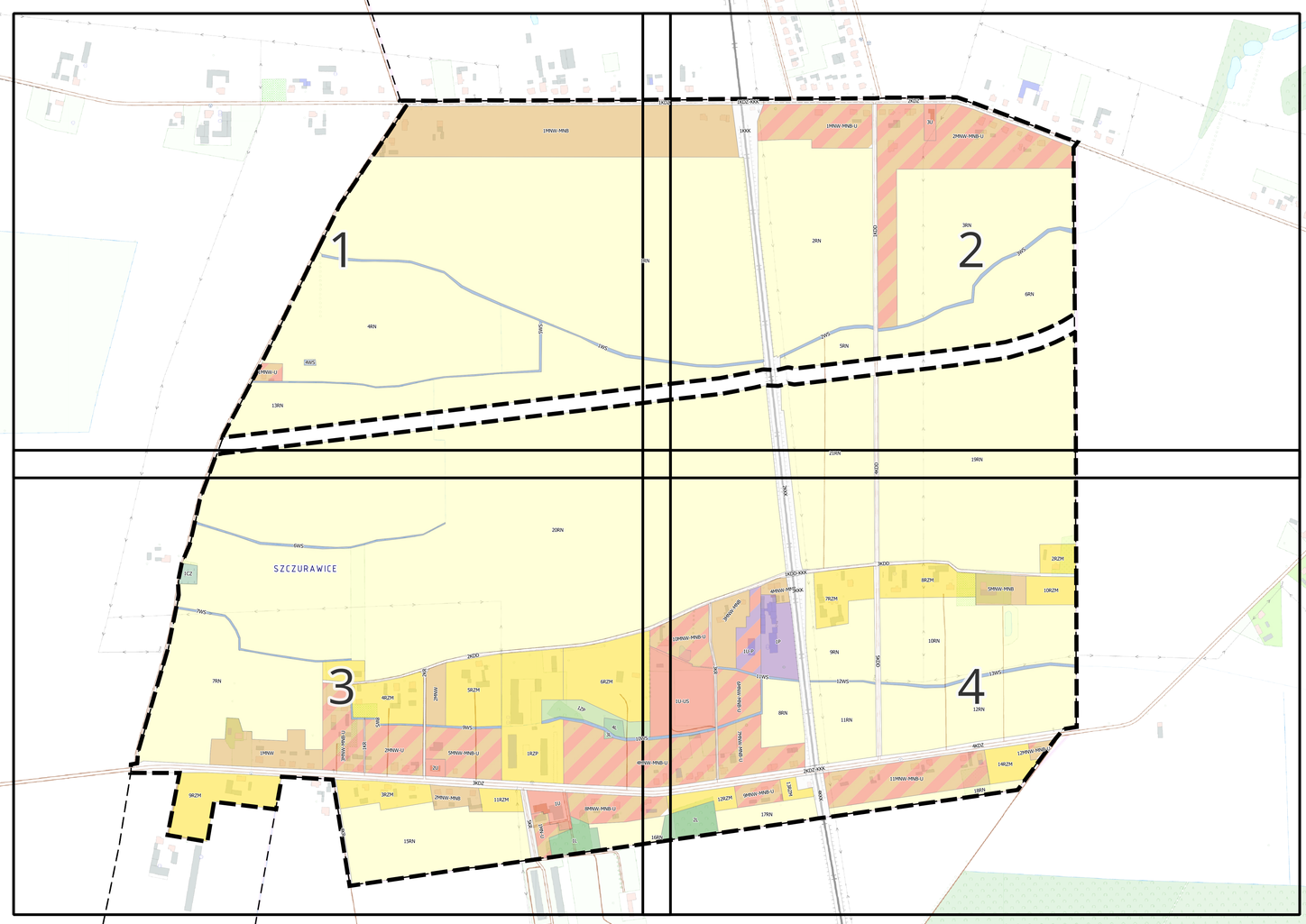
Załącznik nr 1 do uchwały nr ...../...../2026 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia ..... 2026 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmin i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice

arkusz nr 5



Oznaczenia

- 1 — oznaczenie numeru arkusza
- granice obrębów
- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-MNB-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- U — tereny usług
- U-US — tereny usług lub usług sportu i rekreacji
- UE-US — tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- U-P — tereny usług lub produkcji
- P — tereny produkcji
- KDZ — tereny drogi zbiorczej
- KDD — tereny drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK — tereny komunikacji kolejowej
- KDZ-KKK — tereny drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
- KDD-KKK — tereny drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- RZP — tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L — tereny lasu
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- CZ — tereny cmentarza zamkniętego



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA RASZKÓW DLA OBSZARU MIEJSCOWOŚCI SZCZURAWICE

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy i Miasta Raszków nr .../.../2026 z dnia ..... 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmin i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice

arkusz nr 6 – schemat podziału rysunku planu na arkusze, skala 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Raszków o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy i Miasta Raszków stwierdza, że w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym Rada Gminy i Miasta Raszków nie podejmuje rozstrzygnięcia w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Gminy i Miasta Raszków
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Raszków o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy i Miasta Raszków rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice przewidziano możliwość realizacji, modernizacji, rozbudowy i przebudowy sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz obsługi telekomunikacyjnej, a także możliwość realizacji infrastruktury drogowej i komunikacyjnej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju zagospodarowania terenów objętych planem, możliwości technicznych oraz możliwości finansowych Gminy i Miasta Raszków.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, następować będzie etapowo, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przepisami odrębnymi oraz właściwymi programami, planami i uchwałami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie Gminy i Miasta Raszków.

§ 2.

1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie wynikał z bieżących i planowanych potrzeb inwestycyjnych, stopnia zagospodarowania terenów objętych planem, dostępności istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwości ich rozbudowy.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji infrastrukturalnych przez Gminę i Miasto Raszków samodzielnie albo we współdziałaniu z innymi podmiotami, w szczególności z gestorami sieci, zarządcami dróg, właścicielami nieruchomości, inwestorami prywatnymi lub innymi jednostkami organizacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Realizacja inwestycji może następować także w ramach przebudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz istniejącego układu komunikacyjnego.

§ 3.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w szczególności ze środków budżetu Gminy i Miasta Raszków, w zakresie wynikającym z uchwał budżetowych oraz wieloletniej prognozy finansowej.

2. Dopuszcza się finansowanie albo współfinansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, ze środków pochodzących z innych źródeł, w tym ze środków zewnętrznych, funduszy krajowych i europejskich, dotacji, pożyczek, kredytów, środków pochodzących od innych jednostek samorządu

terytorialnego, środków gestorów sieci, a także ze środków podmiotów prywatnych, jeżeli będzie to dopuszczalne na podstawie przepisów odrębnych.

3. Udział podmiotów prywatnych w finansowaniu lub współfinansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej może następować w szczególności w zakresie wynikającym z realizacji ich zamierzeń inwestycyjnych, na podstawie przepisów odrębnych oraz stosownych umów.

§ 4.

Rozstrzygnięcie niniejsze nie przesądza o terminach realizacji poszczególnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ani nie stanowi zobowiązania do ich realizacji w określonym czasie. Zakres, kolejność i terminy realizacji inwestycji będą ustalane odpowiednio do potrzeb, możliwości organizacyjnych i finansowych Gminy i Miasta Raszków oraz zasad wynikających z przepisów odrębnych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr ……./……/2026

Rady Gminy i Miasta Raszków

z dnia ……..…….2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice

na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała nr VIII/67/2024 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice, zmieniona uchwałą nr XIV/100/2025 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 27 maja 2025 r. Plan obejmuje obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

Sporządzenie planu miejscowego wynikało z potrzeby kompleksowego uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczurawice, z uwzględnieniem jej zróżnicowanej struktury funkcjonalnej, istniejącego zagospodarowania, potrzeb rozwojowych oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

Plan miejscowy obejmuje kompleksową regulację zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczurawice. Jego przedmiotem jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości jako całości, obejmującej zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe i produkcyjne, jak również tereny rolnictwa, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny lasu, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz cmentarza zamkniętego.

Przyjęta struktura przeznaczeń odpowiada wielofunkcyjnemu charakterowi miejscowości Szczurawice. Plan zachowuje i porządkuje istniejące kierunki zagospodarowania, jednocześnie określając zasady ich dalszego rozwoju w sposób ograniczający ryzyko konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Ustalenia planu służą zatem zarówno ochronie warunków zamieszkania, jak i zapewnieniu możliwości racjonalnego wykorzystania terenów o funkcjach usługowych, produkcyjnych, rolniczych oraz przyrodniczych.

Ustalenia planu służą zatem ochronie warunków zamieszkania, zapewnieniu możliwości racjonalnego wykorzystania terenów o funkcjach m.in. usługowych, produkcyjnych i rolniczych, a także zachowaniu terenów pełniących funkcje przyrodnicze, krajobrazowe, komunikacyjne i infrastrukturalne. Poszczególne przeznaczenia zostały ukształtowane z uwzględnieniem ich roli w strukturze miejscowości, istniejącego sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej, zamierzeń rozwojowych właścicieli nieruchomości oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu projektu planu miejscowego przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 tej ustawy. Ustalenia planu zostały ukształtowane z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, potrzeb ochrony środowiska, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, potrzeb interesu publicznego, prawa własności oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 tej ustawy. W toku procedury przeprowadzono wymagane czynności planistyczne, w tym uzyskano opinie i dokonano uzgodnień z właściwymi organami, a następnie zapewniono udział społeczeństwa w formach przewidzianych przepisami prawa. Procedura sporządzenia planu miała charakter jawny i transparentny, a zainteresowanym podmiotom zapewniono możliwość zapoznania się z projektem planu oraz składania uwag.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków. Rozwiązania przyjęte w planie pozostają spójne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, a jednocześnie uwzględniają aktualny stan

zagospodarowania miejscowości Szczurawice, potrzeby jej dalszego rozwoju oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Przy formułowaniu ustaleń **dokonano wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości.** Przyjęte rozwiązania mają charakter proporcjonalny i służą uporządkowaniu zasad zagospodarowania całego obszaru objętego planem. Nie wprowadzają ograniczeń wykraczających poza zakres uzasadniony celami planistycznymi, w szczególności potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony warunków zamieszkania, racjonalnego wykorzystania terenów oraz ograniczania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Plan ustala przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania w sposób odpowiadający wielofunkcyjnemu charakterowi miejscowości Szczurawice. Rozwiązania planistyczne nie mają charakteru arbitralnego, lecz wynikają z analizy istniejącego zagospodarowania, ustaleń studium, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, uwarunkowań środowiskowych oraz potrzeb zgłaszanych w toku procedury planistycznej. W konsekwencji plan tworzy spójne, czytelne i możliwe do stosowania podstawy prawne dla dalszego zagospodarowania obszaru objętego uchwałą.

W toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, wobec czego nie zachodziła potrzeba ich rozpatrywania. **Przebieg procedury, obejmujący etap opiniowania, uzgadniania oraz udział społeczeństwa, zapewnił możliwość weryfikacji przyjętych rozwiązań oraz ich ocenę w kontekście interesu publicznego i interesów prywatnych.**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania w sposób odpowiadający strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Szczurawice, istniejącemu zagospodarowaniu, ustaleniom studium oraz lokalnym potrzebom rozwojowym.

Plan porządkuje relacje pomiędzy terenami mieszkaniowymi, mieszkaniowo-usługowymi, usługowymi, produkcyjnymi, rolniczymi, komunikacyjnymi, infrastrukturalnymi oraz terenami zieleni, lasów i wód. Realizacji ładu przestrzennego służy w szczególności wyznaczenie linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Ustalenia planu określają m.in. wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalne parametry działek oraz geometrię dachów. Parametry te zostały zróżnicowane odpowiednio do funkcji terenów, co pozwala zachować właściwe proporcje pomiędzy skalą zabudowy a charakterem otoczenia.

Przyjęte rozwiązania służą uporządkowaniu dalszego rozwoju miejscowości, ograniczeniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych oraz zapewnieniu przewidywalnych zasad zagospodarowania obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Wymóg ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych został uwzględniony w ustaleniach planu poprzez przyjęcie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które porządkują formę i gabaryty obiektów oraz sposób ich sytuowania w przestrzeni, a także poprzez regulacje ograniczające nadmierną intensyfikację zabudowy. W szczególności służą temu ustalenia zawarte w rozdziale 2 (ustalenia ogólne) oraz – odpowiednio do przeznaczenia – w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe), a także ustalenia rysunku planu.

Wymóg ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych został uwzględniony poprzez przyjęcie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dostosowanych do charakteru miejscowości Szczurawice oraz zróżnicowanego przeznaczenia terenów. Ustalenia planu porządkują formę, gabaryty i sposób sytuowania obiektów w przestrzeni, a także ograniczają nadmierną intensyfikację zabudowy.

Ochrona krajobrazu i ładu kompozycyjnego realizowana jest m.in. przez:

-wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które porządkują sytuowanie budynków względem dróg oraz istniejącej struktury zabudowy;

-określenie maksymalnej wysokości zabudowy, zróżnicowanej odpowiednio do funkcji terenów, co ogranicza ryzyko powstawania obiektów niedostosowanych skalą do otoczenia;

-określenie maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy, co pozwala kontrolować stopień zagospodarowania działek i zapobiega nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy;

-ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zapewniającego zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy zabudową, utwardzeniem terenu a zielenią;

-określenie zasad kształtowania dachów, w tym dopuszczalnych geometrii i kątów nachylenia połaci, co sprzyja zachowaniu spójności form architektonicznych w obrębie terenów o podobnym przeznaczeniu;

-wyodrębnienie terenów zieleni urządzonej, lasu, wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, które pełnią istotną funkcję krajobrazową i przyrodniczą oraz ograniczają rozpraszanie zabudowy;

-zachowanie terenów o funkcjach rolniczych i przyrodniczych jako elementów stabilizujących strukturę przestrzenną miejscowości.

Walory krajobrazowe wspierają również ustalenia dotyczące terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, a także wyodrębnienie terenów, na których ograniczono możliwość zabudowy (w tym terenów rolnictwa z zakazem zabudowy), co stabilizuje strukturę krajobrazową i ogranicza rozpraszanie zabudowy.

Przyjęte rozwiązania zapewniają, aby dalsze zagospodarowanie Szczurawic następowało w sposób uporządkowany, z poszanowaniem lokalnego krajobrazu, istniejącej skali zabudowy oraz funkcji terenów otwartych. Ustalenia planu pozwalają na rozwój zabudowy tam, gdzie jest on uzasadniony istniejącą strukturą przestrzenną i dostępnością komunikacyjną, przy jednoczesnym zachowaniu terenów rolniczych, zieleni, lasów i wód jako elementów równoważących intensywniejsze formy zagospodarowania. Dzięki temu plan nie tylko porządkuje parametry nowej zabudowy, lecz także chroni czytelność układu przestrzennego miejscowości i ogranicza ryzyko przekształceń prowadzących do degradacji walorów krajobrazowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez ustalenia ograniczające możliwość występowania negatywnych oddziaływań na środowisko oraz warunki życia mieszkańców. Plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasady ograniczania uciążliwości, ochrony przed hałasem, ochrony gleb i wód, gospodarki odpadami oraz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających wpływ zagospodarowania na tereny sąsiednie.

W zakresie ochrony środowiska plan przewiduje w szczególności:

-ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem funkcji terenów oraz wyjątków wynikających z przepisów odrębnych;

-obowiązek zachowania standardów akustycznych właściwych dla terenów podlegających ochronie przed hałasem;

-obowiązek stosowania środków technicznych i technologicznych w przypadku wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu;

-obowiązek pokrycia zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych oraz realizacji zieleni izolacyjnej, w szczególności z wykorzystaniem gatunków rodzimych;

-zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących oraz emitujących odór;

-zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

-obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Plan wskazuje na zaopatrzenie terenów z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza rozwiązania indywidualne zgodne

z przepisami odrębnymi. Dla ścieków innych niż bytowe, w tym przemysłowych, przewidziano obowiązek ich uprzedniego oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie wód opadowych i roztopowych plan przyjmuje rozwiązania sprzyjające retencji i ograniczeniu spływu powierzchniowego, w tym możliwość odprowadzania wód na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników na deszczówkę, a także dopuszcza odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej, wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu nakazują również oczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych przed ich wprowadzeniem do odbiorników.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych plan zachowuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasu, które pełnią funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i przestrzenne. Wyodrębnienie tych terenów ogranicza nieuzasadnione rozpraszanie zabudowy oraz wspiera zachowanie terenów otwartych w strukturze miejscowości. W przypadku gruntów wymagających ochrony na podstawie przepisów odrębnych, ich przeznaczenie i sposób zagospodarowania uwzględniają wymagania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto wskazuje się, iż obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wobec czego wymogi wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych w tym zakresie nie mają zastosowania do niniejszego opracowania. Analogicznie, w zakresie ochrony gruntów leśnych stwierdza się, że obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, co oznacza, iż procedura uzyskania takiej zgody nie występuje w ramach niniejszego postępowania planistycznego.

Ochronę złóż kopalin uwzględniono poprzez wskazanie położenia obszaru planu w granicach terenu objętego koncesją nr 48/96/Ł z dnia 23 września 2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie tych kopalin ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski", wraz z obowiązkiem respektowania przepisów odrębnych.

Zmniejszaniu podatności na zmiany klimatu służą ustalenia dotyczące retencjonowania wód opadowych, ograniczania spływu powierzchniowego, stosowania dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych, zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowania niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni zielenią.

Przyjęte ustalenia służą zapewnieniu, aby rozwój miejscowości Szczurawice następował z poszanowaniem środowiska, zasobów wodnych, terenów rolniczych i leśnych oraz z ograniczeniem ryzyka powstawania konfliktów środowiskowych na etapie realizacji i użytkowania inwestycji.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione poprzez wskazanie obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad postępowania przy ich zagospodarowaniu i prowadzeniu robót budowlanych. Na obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym cmentarz ewangelicki w Szczurawicach, budynek mieszkalny w Szczurawicach oraz obiekty wskazane w ustaleniach planu.

Zakres ochrony wynika z ustaleń planu oraz właściwych ewidencji zabytków i obejmuje obiekty wskazane w części tekstowej planu, przy czym na obszarze planu nie stwierdzono występowania zidentyfikowanych krajobrazów kulturowych ani dóbr kultury współczesnej.

Plan przewiduje zasady ochrony tych obiektów, obejmujące w szczególności zachowanie ukształtowania brył budynków, wysokości i kształtów dachów, układu elewacji, otworów okiennych i drzwiowych oraz kolorystyki elewacji i dachów. Ustalenia te mają na celu zachowanie wartości historycznych i kompozycyjnych zabudowy objętej ochroną, przy jednoczesnym umożliwieniu jej dalszego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną plan wskazuje również obowiązek prowadzenia prac zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków, a w przypadku robót związanych ze zmianą gabarytów lub wyglądu zewnętrznego — obowiązek uzgadniania ich z właściwym organem. Takie rozwiązanie zapewnia kontrolę nad przekształceniami obiektów istotnych dla dziedzictwa kulturowego miejscowości.

Plan uwzględnia także ochronę zabytków archeologicznych poprzez wskazanie obowiązku postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku odkrycia, w trakcie robót ziemnych, przedmiotów mogących stanowić zabytek archeologiczny.

Na obszarze objętym planem nie występują zidentyfikowane krajobrazy kulturowe ani dobra kultury współczesnej, dlatego plan nie wprowadza odrębnych ustaleń w tym zakresie. Przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę rozpoznanych wartości zabytkowych i kulturowych, pozostając adekwatne do charakteru oraz skali uwarunkowań występujących w miejscowości Szczurawice.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w rozdziale 2 uchwały, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 6), zasad ochrony środowiska i krajobrazu (§ 7) oraz szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów (§ 13). Rozwiązania te mają charakter prewencyjny – ograniczają ryzyka środowiskowe i techniczne oraz zmniejszają prawdopodobieństwo konfliktów funkcjonalnych na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji.

1.**Ograniczanie uciążliwości środowiskowych, w tym hałasu**

Plan odwołuje się do standardów akustycznych właściwych dla poszczególnych przeznaczeń terenów, w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów zabudowy zagrodowej. W przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu plan nakłada obowiązek zastosowania środków technicznych i technologicznych zapewniających obniżenie poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych, co wynika z § 7 pkt 4–5.

2.**Ochrona warunków zamieszkania i jakości środowiska**

W § 7 planu przewidziano rozwiązania służące ograniczaniu oddziaływań na tereny sąsiednie, w tym obowiązek pokrycia zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizację zwartej zieleni izolacyjnej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren. Plan wprowadza również zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących i emitujących odór, a także ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

3.**Bezpieczeństwo wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej**

W celu ograniczenia ryzyk dla zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni plan wyznacza pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii. W granicach tych pasów wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, określonych budowli, zieleni wysokiej oraz instalacji fotowoltaicznych. Ustalenia te wynikają z § 13 pkt 1–2.

4.**Bezpieczeństwo związane z transportem kolejowym**

W odniesieniu do terenów przyległych do terenu kolejowego plan ustala strefę ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego. W strefie tej, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia te wynikają z § 13 pkt 3–4.

5.**Ograniczanie ryzyka poważnych awarii przemysłowych**

W § 7 pkt 10 plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Rozwiązanie to ma istotne znaczenie dla ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, zwłaszcza wobec wielofunkcyjnego charakteru miejscowości Szczurawice, obejmującej zarówno tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, jak i rolnicze oraz przyrodnicze.

6.**Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez nakaz likwidacji barier architektonicznych i technicznych oraz stosowania rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się, zgodnie z przepisami odrębnymi, co wynika z § 6 pkt 12 oraz § 9 pkt 4. Równocześnie w ustaleniach

dotyczących miejsc parkingowych plan wskazuje obowiązek zapewnienia miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, co wynika z § 10 pkt 2 lit. h.

Powyższe ustalenia tworzą spójny system ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, adekwatny do charakteru miejscowości Szczurawice i zróżnicowanych funkcji występujących w granicach planu.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni*

Wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni został zrealizowany poprzez takie ukształtowanie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, które sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu istniejących zasobów przestrzennych miejscowości Szczurawice, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów wynikających z chaotycznego lub rozproszonego rozwoju zabudowy.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności przez:

1.**Racjonalne wykorzystanie istniejącej struktury osadniczej**

Ustalenia planu porządkują rozwój zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania miejscowości, co pozwala wykorzystywać już ukształtowane powiązania funkcjonalne, komunikacyjne i infrastrukturalne. Takie podejście ogranicza potrzebę nieuzasadnionego rozszerzania zabudowy na tereny oderwane od istniejącej struktury przestrzennej.

2.**Dostosowanie przeznaczeń terenów do ich położenia i funkcji w miejscowości**

Przeznaczenia terenów zostały określone z uwzględnieniem istniejącego sposobu użytkowania, ustaleń studium, dostępności komunikacyjnej, sąsiedztwa oraz możliwości obsługi infrastrukturalnej. Dzięki temu plan tworzy warunki dla efektywnego wykorzystania nieruchomości, bez pomijania ograniczeń wynikających z lokalnych uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych.

3.**Zapewnienie przewidywalności inwestycyjnej**

Plan określa jednoznaczne zasady zagospodarowania, w tym parametry zabudowy, wskaźniki urbanistyczne, linie zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej oraz wymagania dotyczące infrastruktury technicznej. Przewidywalność tych ustaleń ogranicza ryzyko sporów interpretacyjnych i ułatwia właścicielom nieruchomości oraz inwestorom planowanie zamierzeń budowlanych.

4.**Ograniczanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych**

Wyważenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, rolniczych, przyrodniczych i komunikacyjnych ogranicza ryzyko lokalizacji funkcji wzajemnie kolizyjnych. Ma to znaczenie ekonomiczne, ponieważ zmniejsza ryzyko kosztów społecznych, środowiskowych i infrastrukturalnych wynikających z niekontrolowanego sąsiedztwa funkcji o różnej intensywności oddziaływania.

5.**Ochronę terenów rolniczych, leśnych i otwartych**

Wyodrębnienie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych pozwala zachować funkcje przyrodnicze i produkcyjne tych terenów oraz przeciwdziała nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy. Rozwiązanie to sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią jako dobrem ograniczonym.

6.**Uwzględnienie kosztów obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej**

Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej oraz rozwoju infrastruktury technicznej w sposób pozwalający na powiązanie terenów inwestycyjnych z istniejącymi i projektowanymi systemami obsługi. Takie rozwiązanie sprzyja racjonalnemu planowaniu nakładów publicznych i prywatnych oraz ogranicza ryzyko powstawania terenów trudnych lub kosztownych w obsłudze.

Przyjęte ustalenia wzmacniają ekonomiczną efektywność zagospodarowania miejscowości Szczurawice, ponieważ łączą możliwość rozwoju zabudowy i działalności gospodarczej z ochroną terenów otwartych, rolniczych i przyrodniczych oraz z racjonalnym wykorzystaniem istniejącej infrastruktury. Plan tworzy tym samym stabilne i przewidywalne warunki gospodarowania przestrzenią, zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i dla gminy.

7)*prawo własności:*

Obszary objęte planem stanowią grunty

-w przeważającej części należące do podmiotów prywatnych,

-w pozostałych przypadkach należące do Skarbu Państwa, gminy i miasta Raszków, zarządców dróg, lasów państwowych.

Wymóg uwzględnienia prawa własności został zrealizowany poprzez takie określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, które pozwala na racjonalne korzystanie z nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ładu przestrzennego, interesu publicznego oraz przepisów odrębnych.

Ustalenia planu uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania miejscowości Szczurawice, dotychczasowe funkcje terenów, ustalenia obowiązującego studium oraz potrzeby rozwojowe mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Plan nie kształtuje prawa własności w sposób dowolny, lecz określa zasady jego wykonywania w granicach władztwa planistycznego gminy, wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają dalsze korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, w tym rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, rolniczej oraz zagrodowej, odpowiednio do uwarunkowań poszczególnych terenów. Jednocześnie plan zachowuje tereny rolnicze, leśne, zieleni i wód tam, gdzie wynika to z ich funkcji w strukturze miejscowości oraz potrzeby ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i przestrzennych.

Ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości wynikają z konieczności zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, prawidłowej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz respektowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących terenów kolejowych, linii elektroenergetycznych i sąsiedztwa elektrowni wiatrowych. Mają one charakter proporcjonalny i pozostają w racjonalnym związku z celami planu.

Plan uwzględnia również interesy właścicieli poprzez określenie czytelnych i przewidywalnych parametrów zagospodarowania, takich jak wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, minimalne parametry działek, linie zabudowy oraz zasady obsługi komunikacyjnej. Ustalenia te ograniczają uznaniowość na etapie realizacji inwestycji i zwiększają bezpieczeństwo prawne właścicieli nieruchomości.

W konsekwencji plan stanowi wyważenie prawa własności z interesem publicznym, zapewniając możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu spójności przestrzennej, bezpieczeństwa oraz ochrony wartości istotnych dla całej wspólnoty samorządowej.

8)*potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

Wymóg uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa został zrealizowany poprzez takie ukształtowanie ustaleń planu, które nie wprowadza rozwiązań mogących kolidować z realizacją zadań właściwych organów w tym zakresie. Przyjęte przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania odpowiadają lokalnym uwarunkowaniom miejscowości Szczurawice i nie powodują ograniczeń dla potrzeb obronności ani bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uwzględnia również ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące infrastruktury technicznej, transportowej i przestrzeni powietrznej, co dodatkowo zapewnia zgodność przyjętych rozwiązań z wymaganiami bezpieczeństwa. Ustalenia planu nie naruszają możliwości działania właściwych służb i organów odpowiedzialnych za obronność, ochronę granic oraz bezpieczeństwo państwa.

W toku procedury planistycznej projekt planu został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom z właściwymi organami, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzenie wymaganych czynności proceduralnych pozwoliło na weryfikację ustaleń planu pod kątem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potwierdza, że przyjęte rozwiązania mogą być realizowane bez naruszenia tych potrzeb.

9)*potrzeby interesu publicznego:*

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego, rozumianego jako potrzeby wspólnoty samorządowej związane z racjonalnym, bezpiecznym i uporządkowanym zagospodarowaniem przestrzeni miejscowości Szczurawice. Ustalenia planu zmierzają do pogodzenia możliwości rozwojowych właścicieli nieruchomości z ochroną wartości wspólnych, w szczególności ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, środowiska, krajobrazu oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Interes publiczny znajduje odzwierciedlenie nie tylko w regulacjach ochronnych i infrastrukturalnych, lecz także w wyznaczeniu terenów umożliwiających

realizację funkcji publicznych i ogólnospołecznych, w tym usług kultury, bezpieczeństwa publicznego, sportu, rekreacji i edukacji.

Interes publiczny został uwzględniony w szczególności poprzez:

1.**Zapewnienie ładu przestrzennego i porządku urbanistycznego**

Plan jednoznacznie określa przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i wskaźniki urbanistyczne. Rozwiązania te porządkują strukturę miejscowości Szczurawice i ograniczają ryzyko przypadkowego, niespójnego lub konfliktogennego zagospodarowania.

2.**Ochronę warunków zamieszkania**

Plan uwzględnia istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, określając dla nich zasady zagospodarowania służące zachowaniu właściwych standardów użytkowania. Jednocześnie rozmieszczenie funkcji usługowych, produkcyjnych, rolniczych i komunikacyjnych zostało ukształtowane w sposób ograniczający ryzyko kolizji z funkcją mieszkaniową.

3.**Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej**

Interes publiczny w zakresie komunikacji realizowany jest poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji kolejowej, a także przez określenie zasad obsługi komunikacyjnej i lokalizacji miejsc parkingowych. Ustalenia te służą zapewnieniu dostępności terenów objętych planem oraz bezpiecznemu funkcjonowaniu układu drogowego i kolejowego.

4.**Zapewnienie rozwoju i prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej**

Plan dopuszcza lokalizację, modernizację i rozbudowę sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz telekomunikację. Rozwiązania te służą zapewnieniu właściwych standardów obsługi terenów oraz ograniczaniu ryzyk sanitarnych i technicznych.

5.**Ochronę środowiska, krajobrazu oraz terenów otwartych**

Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, gospodarki wodno-ściekowej, retencji wód opadowych, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem oraz ograniczania uciążliwości. Istotne znaczenie ma również zachowanie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które stabilizują strukturę krajobrazową miejscowości i ograniczają rozpraszanie zabudowy.

6.**Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia**

Plan uwzględnia ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, sąsiedztwa terenów kolejowych oraz sąsiedztwa elektrowni wiatrowych. Wprowadzone ustalenia służą zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni oraz ochronie mienia przed skutkami lokalizacji zabudowy w obszarach wymagających szczególnych warunków zagospodarowania.

7.**Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Interes publiczny został uwzględniony również poprzez wskazanie obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zasad ich ochrony. Ustalenia planu zapewniają zachowanie rozpoznanych wartości kulturowych miejscowości, przy jednoczesnym umożliwieniu użytkowania i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.**Umożliwienie racjonalnego rozwoju miejscowości**

Plan tworzy podstawy dla dalszego rozwoju Szczurawic, uwzględniając zarówno funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jak również rolnicze, przyrodnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne. Przyjęte rozwiązania nie służą jednostronnej intensyfikacji zagospodarowania, lecz zapewniają zrównoważony rozwój całej miejscowości, zgodny z jej strukturą przestrzenną, ustaleniami studium oraz potrzebami mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

9.**Zapewnienie możliwości realizacji funkcji publicznych i ogólnospołecznych**

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego także poprzez umożliwienie realizacji funkcji służących lokalnej wspólnocie, w tym na części terenów usługowych, gdzie dopuszczalne jest sytuowanie obiektów związanych z kulturą, bezpieczeństwem publicznym, działalnością świetlicową lub innymi usługami

o charakterze publicznym. Znaczenie publiczne mają również tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług edukacjilub usług sportu i rekreacji, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie integracji społecznej, aktywności fizycznej, edukacji, rekreacji i organizacji życia lokalnego. Ustalenia te wzmacniają funkcję planu jako narzędzia nie tylko porządkującego zabudowę, lecz także zabezpieczającego przestrzeń dla usług i urządzeń istotnych z punktu widzenia wspólnoty samorządowej.

10.**Umożliwienie racjonalnego rozwoju miejscowości**

Plan tworzy podstawy dla dalszego rozwoju Szczurawic, uwzględniając zarówno funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jak również rolnicze, przyrodnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne. Przyjęte rozwiązania zapewniają zrównoważony rozwój całej miejscowości, zgodny z jej strukturą przestrzenną, ustaleniami studium oraz potrzebami mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

W efekcie przyjęte rozwiązania planistyczne służą interesowi publicznemu poprzez zapewnienie trwałych, przewidywalnych i bezpiecznych zasad zagospodarowania przestrzeni Szczurawic, przy jednoczesnym poszanowaniu prawa własności oraz zasady proporcjonalności.

10)*potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz powiązanie ich z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem miejscowości Szczurawice.

Plan dopuszcza wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz obsługi telekomunikacyjnej. Ustalenia planu przewidują możliwość rozbudowy istniejących sieci oraz realizacji nowych elementów infrastruktury odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie telekomunikacji plan dopuszcza podłączenie terenów do dostępnych sieci oraz ich rozbudowę, a także wskazuje na możliwość wykorzystania nowoczesnych technologii systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do zapotrzebowania.

Przyjęte ustalenia nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych ani inwestycji z zakresu łączności publicznej, pozostając zgodne z przepisami odrębnymi. Rozwiązania planu zapewniają więc możliwość prawidłowej obsługi infrastrukturalnej zarówno istniejącej, jak i planowanej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów bezpieczeństwa, ochrony środowiska oraz interesu publicznego.

11)*zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały zachowane zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku procedury planistycznej zapewniono zainteresowanym podmiotom możliwość udziału zarówno na etapie składania wniosków po przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i na etapie konsultacji społecznych projektu planu.

Informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o konsultacjach społecznych zostały podane do publicznej wiadomości w wymaganych prawem formach. Komunikaty i ogłoszenia wskazywały przedmiot opracowania, granice obszaru objętego planem, terminy oraz sposób składania wniosków i uwag, w tym możliwość ich wnoszenia przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został udostępniony w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego ustaleniami oraz przedstawienie stanowiska przez mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inne zainteresowane podmioty. Zapewnienie możliwości składania pism, wniosków i uwag również drogą elektroniczną realizowało wymóg dostępności procedury planistycznej oraz ułatwiało udział osobom, które nie mogły uczestniczyć w czynnościach prowadzonych bezpośrednio w siedzibie organu.

W toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, wobec czego nie zachodziła potrzeba ich rozpatrywania. Tym samym procedura sporządzenia planu dla miejscowości Szczurawice zapewniała udział społeczeństwa, jawność działań organu oraz możliwość korzystania ze środków komunikacji elektronicznej na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów.

12)*zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:*

Obowiązek zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej został zrealizowany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura sporządzenia planu dla miejscowości Szczurawice prowadzona była w sposób umożliwiający zainteresowanym podmiotom uzyskanie informacji o podejmowanych czynnościach, zapoznanie się z projektem planu oraz udział w przewidzianych prawem etapach postępowania.

Jawność procedury zapewniono w szczególności poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o konsultacjach społecznych projektu planu. Ogłoszenia i obwieszczenia wskazywały przedmiot opracowania, obszar objęty planem, terminy oraz sposób składania wniosków i uwag, w tym możliwość ich wnoszenia w formach przewidzianych ustawą.

Przejrzystość procedury została zachowana również poprzez przeprowadzenie wymaganych czynności opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami oraz udokumentowanie przebiegu procedury w aktach planistycznych. Zainteresowane podmioty miały możliwość zapoznania się z projektem planu oraz materiałami udostępnianymi w toku procedury, w zakresie wynikającym z przepisów prawa.

W toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, wobec czego nie zachodziła potrzeba ich rozpatrywania. Tym samym procedura sporządzenia planu została przeprowadzona w sposób jawny, przejrzysty i umożliwiający kontrolę prawidłowości działań organu.

W toku procedury zapewniono również możliwość zapoznania się z aktami sprawy oraz materiałami stanowiącymi podstawę rozstrzygnięć planistycznych w trybie właściwym dla dostępu do informacji publicznej, co gwarantowało transparentność procesu oraz realną możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w kształtowaniu rozwiązań planistycznych.

13)*potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:*

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona w ustaleniach planu dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan przewiduje zaopatrzenie terenów w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku — po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem.

Ustalenia planu zapewniają możliwość obsługi w wodę zarówno istniejącej, jak i planowanej zabudowy w miejscowości Szczurawice, odpowiednio do przeznaczenia poszczególnych terenów oraz skali dopuszczonego zagospodarowania. Rozwiązanie to pozwala na etapową rozbudowę infrastruktury wodociągowej w miarę potrzeb wynikających z rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, zagrodowej i pozostałych funkcji przewidzianych w planie.

Ochronie jakości wód służą również ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zakazu składowania materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych oraz obowiązku stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

Przyjęte ustalenia tworzą podstawy do zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości wody, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

14)*potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:*

Potrzeby te uwzględniono poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz ustalenia ograniczające możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

15)*potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej:*

Potrzeby te uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów zabudowy zagrodowej oraz terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Przyjęte rozwiązania pozwalają zachować rolnicze wykorzystanie przestrzeni, przeciwdziałają jej nieuzasadnionej fragmentacji oraz umożliwiają dalsze prowadzenie i rozwój produkcji rolniczej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i korzystania z nich, organ prowadzący procedurę planistyczną dokonał ważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym wyrażonych w postaci wniosków i uwag zgłaszanych w toku procedury. Ważenie to obejmowało zarówno potrzebę ochrony istniejącego stanu zagospodarowania miejscowości Szczurawice, jak i potrzebę umożliwienia jej dalszego, racjonalnego rozwoju, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów oraz określając zasady ich zagospodarowania i korzystania, organ prowadzący procedurę planistyczną dokonał ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających zarówno do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, jak i do dopuszczalnych zmian w jego zakresie. Ważenie to uwzględniało również uwarunkowania środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, rozumiane jako skutki przestrzenne i funkcjonalne przyjmowanych rozstrzygnięć. W szczególności:

1.**Zabezpieczenie interesu publicznego**

Interes publiczny został zabezpieczony poprzez przyjęcie rozwiązań porządkujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości Szczurawice. Plan określa przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Rozwiązania te ograniczają ryzyko konfliktów funkcjonalnych, rozproszenia zabudowy oraz rozbieżności interpretacyjnych na etapie stosowania planu.

Interes publiczny realizowany jest również poprzez wyznaczenie terenów służących obsłudze mieszkańców i prawidłowemu funkcjonowaniu miejscowości, w szczególności terenów komunikacji, infrastruktury technicznej, usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, wód, lasu oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Plan zabezpiecza także możliwość realizacji funkcji publicznych i ogólnospołecznych, w tym związanych z kulturą, bezpieczeństwem publicznym, integracją lokalną, sportem i rekreacją.

Uwzględniono ponadto wymogi bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochrony środowiska poprzez wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, wynikających m.in. z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, sąsiedztwa terenów kolejowych oraz ograniczeń związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych.

2.**Uwzględnienie interesów prywatnych właścicieli nieruchomości**

Interesy prywatne właścicieli nieruchomości zostały uwzględnione poprzez dostosowanie ustaleń planu do istniejącego zagospodarowania, ustaleń studium, lokalnych uwarunkowań oraz zamierzeń rozwojowych zgłaszanych w toku procedury planistycznej. Przyjęte rozwiązania nie mają charakteru arbitralnego, lecz porządkują sposób korzystania z nieruchomości w granicach władztwa planistycznego gminy.

Plan umożliwia dalsze korzystanie z nieruchomości odpowiednio do ich funkcji w strukturze miejscowości, w tym rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, zagrodowej i rolniczej, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Jednocześnie dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania oraz jego przekształcenia, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania w zakresie zgodnym z ustaleniami planu.

Wprowadzenie jednoznacznych parametrów, takich jak wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, minimalne parametry działek, geometria dachów oraz zasady obsługi komunikacyjnej, wzmacnia bezpieczeństwo prawne właścicieli i inwestorów oraz ogranicza uznaniowość na etapie realizacji zamierzeń budowlanych.

3.**Uwzględnienie wniosków i uwag oraz konsultacje społeczne**

W toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu. Zainteresowane podmioty, w tym mieszkańcy i właściciele nieruchomości, miały możliwość zapoznania się z projektem planu oraz przedstawienia stanowiska w przewidzianych prawem formach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Wnioski złożone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu zostały rozpatrzone w toku prac planistycznych. W wyznaczonym terminie nie wniesiono natomiast uwag do projektu planu. Przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz rozpatrzenie zgłoszonych stanowisk zapewniło transparentność procedury i umożliwiło uwzględnienie interesów prywatnych w zakresie możliwym do pogodzenia z interesem publicznym, ustaleniami studium, przepisami odrębnymi oraz zasadami ładu przestrzennego.

4.**Podstawa analityczna ważenia interesów**

Ważenie interesów zostało oparte na analizie uwarunkowań miejscowości Szczurawice, w szczególności:

-przestrzennych — obejmujących istniejącą strukturę zabudowy, układ komunikacyjny, sąsiedztwo poszczególnych funkcji oraz potrzebę zachowania czytelnego układu miejscowości;

-środowiskowych — dotyczących ochrony wód, gleb, terenów rolniczych, lasu, zieleni, wód powierzchniowych, ograniczania hałasu, uciążliwości i ryzyka negatywnego oddziaływania na środowisko;

-społecznych — związanych z ochroną warunków zamieszkania, zapewnieniem bezpieczeństwa, dostępnością terenów usługowych, sportowo-rekreacyjnych i publicznych oraz uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;

-ekonomicznych — obejmujących racjonalne wykorzystanie terenów, dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz tworzenie przewidywalnych warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i rolniczych.

5.**Proporcjonalność przyjętych rozwiązań**

Przyjęte ustalenia planu stanowią wynik wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Plan różnicuje zasady zagospodarowania odpowiednio do funkcji terenów, ich położenia, istniejącego sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Tam, gdzie rozwój zabudowy jest uzasadniony strukturą przestrzenną miejscowości i możliwy do obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej, plan dopuszcza zagospodarowanie w ramach określonych parametrów. Natomiast na terenach, na których zabudowa mogłaby prowadzić do konfliktów funkcjonalnych, zagrożeń dla bezpieczeństwa, naruszenia walorów środowiskowych lub krajobrazowych, plan wprowadza ograniczenia adekwatne do rozpoznanych uwarunkowań.

Ograniczenia te nie wykraczają poza zakres konieczny do osiągnięcia celów planistycznych, w szczególności zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa ludzi i mienia, zachowania terenów otwartych oraz ochrony warunków zamieszkania. Jednocześnie plan zapewnia właścicielom możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości w granicach ustalonego przeznaczenia.

W rezultacie przyjęte ustalenia planu stanowią kompromisowe i proporcjonalne rozstrzygnięcie, będące wynikiem rzeczywistego ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Ważenie to polegało na takim ukształtowaniu przeznaczeń oraz zasad zagospodarowania, aby z jednej strony zapewnić realizację wartości chronionych w interesie ogólnym – w szczególności ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego – a z drugiej strony nie wprowadzać ograniczeń przekraczających to, co jest konieczne i uzasadnione w świetle uwarunkowań obszaru oraz celów planistycznych.

Przyjęte rozwiązania nie mają charakteru arbitralnego ani „blokującego” zagospodarowanie. Plan posługuje się mechanizmem zróżnicowania reżimów zagospodarowania zależnie od funkcji terenów i ich uwarunkowań: tam, gdzie lokalizacja zabudowy jest racjonalna i możliwa przy zapewnieniu obsługi infrastrukturalnej – dopuszcza rozwój inwestycyjny w ramach określonych parametrów; natomiast tam, gdzie zagospodarowanie mogłoby generować istotne ryzyka, uciążliwości lub konflikty funkcjonalne – wprowadza warunki i ograniczenia celowe, adekwatne i niezbędne dla ochrony dobra wspólnego. Jednocześnie przewidziano rozwiązania umożliwiające racjonalne korzystanie z nieruchomości w granicach ustalonego przeznaczenia, co stanowi wyraz poszanowania praw właścicieli i stabilności stosunków prawnych.

W konsekwencji sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego dla wskazanych obszarów Gminy i Miasta Raszków jest uzasadnione.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Plan kształtuje strukturę przestrzenną miejscowości Szczurawice w sposób sprzyjający ograniczaniu transportochłonności. Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały powiązane z istniejącym układem dróg publicznych i wewnętrznych, co umożliwia obsługę komunikacyjną bez konieczności tworzenia oderwanych, niepowiązanych przestrzennie enklaw zabudowy.

Lokalizacja terenów inwestycyjnych w nawiązaniu do istniejących dróg oraz ukształtowanej struktury osadniczej pozwala na racjonalne wykorzystanie istniejących powiązań komunikacyjnych i ogranicza potrzebę nadmiernej rozbudowy układu drogowego. Rozwiązanie to sprzyja efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz zmniejsza koszty obsługi komunikacyjnej.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Nowa zabudowa mieszkaniowa została przewidziana jako kontynuacja lub uzupełnienie istniejącej struktury miejscowości, w szczególności w powiązaniu z istniejącym układem drogowym. Takie rozmieszczenie terenów mieszkaniowych umożliwia korzystanie z dostępnych powiązań komunikacyjnych, w tym z transportu zbiorowego funkcjonującego w układzie lokalnym i ponadlokalnym.

Przyjęte rozwiązania nie prowadzą do rozpraszania zabudowy mieszkaniowej w terenach oderwanych od istniejącej sieci komunikacyjnej. Plan wzmacnia tym samym możliwość obsługi mieszkańców przez istniejący system transportowy oraz tworzy warunki do jego dalszego wykorzystania i ewentualnego rozwoju.

3)*zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:*

Wymagania dotyczące rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostały uwzględnione poprzez zachowanie i uporządkowanie powiązań komunikacyjnych w ramach istniejącego oraz projektowanego układu dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalenia planu zapewniają możliwość obsługi terenów objętych planem w sposób powiązany z układem komunikacyjnym miejscowości.

Plan dopuszcza realizację dojść, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związanej z obsługą poszczególnych terenów. Rozwiązania te tworzą podstawę do kształtowania bezpiecznych i funkcjonalnych powiązań pieszych i rowerowych na etapie realizacji konkretnych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)*na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:*

Wymóg wynikający z art. 1 ust. 3a lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie kształtowania polityki przestrzennej na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych) został zrealizowany poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w powiązaniu z istniejącym układem osadniczym miejscowości Szczurawice. Plan zakłada rozwój zabudowy głównie jako kontynuację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania, z wykorzystaniem terenów powiązanych z dotychczasową strukturą miejscowości, układem dróg oraz istniejącą lub możliwą do rozbudowy infrastrukturą techniczną.

Tereny objęte planem w przeważającej części zlokalizowane są w obszarach o ukształtowanej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, pozostających w bezpośrednim związku z istniejącą zabudową oraz układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu.

Ustalenia planu sprzyjają wykorzystaniu potencjału tych obszarów poprzez:

-dopuszczenie realizacji nowej zabudowy jako kontynuacji i uzupełnienia istniejącego zagospodarowania, w tym poprzez możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów istniejących – w granicach wyznaczonych parametrami i wskaźnikami planu,

-określenie jednoznacznych zasad sytuowania zabudowy (m.in. linie zabudowy) oraz parametrów jej kształtowania, co wspiera porządkowanie struktury przestrzennej i ogranicza ryzyko rozproszenia zabudowy.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym zabudowa stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, prowadzi do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, w oparciu o istniejącą lub możliwą do racjonalnej rozbudowy infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny. W konsekwencji rozwiązania te wspierają zarówno ład przestrzenny, jak i walory ekonomiczne przestrzeni, ograniczając presję na lokowanie zabudowy w terenach nieprzygotowanych infrastrukturalnie oraz minimalizując koszty obsługi przestrzennej po stronie gminy i użytkowników terenów.

b)*na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:*

W odniesieniu do terenów położonych poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej plan uwzględnia zasadę racjonalnego i oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Ewentualne przeznaczenie takich terenów pod zabudowę następuje w sposób uzasadniony potrzebami rozwojowymi miejscowości Szczurawice, przy uwzględnieniu ustaleń studium, istniejącego zagospodarowania, dostępności komunikacyjnej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną.

Plan nie przewiduje przypadkowego rozpraszania zabudowy w terenach otwartych. Tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy zostały wyznaczone przede wszystkim tam, gdzie istnieje możliwość ich racjonalnego powiązania z układem drogowym oraz systemami infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz obsługi telekomunikacyjnej.

Przyjęte rozwiązania pozwalają na wykorzystanie terenów najlepiej przygotowanych do zabudowy, tj. takich, które posiadają dostęp do istniejącej sieci komunikacyjnej albo mogą zostać do niej włączone bez nieuzasadnionego zwiększania kosztów obsługi. Równocześnie plan przewiduje możliwość rozbudowy infrastruktury technicznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb wynikających z dopuszczonego zagospodarowania.

W konsekwencji lokalizacja nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej została ograniczona do przypadków uzasadnionych funkcjonalnie i przestrzennie, przy zachowaniu zasady pierwszeństwa terenów najlepiej obsłużonych komunikacyjnie i infrastrukturalnie. Rozwiązanie to wspiera efektywne gospodarowanie przestrzenią, ogranicza koszty rozwoju infrastruktury oraz przeciwdziała niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W projekcie planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez ustalenia nakazujące likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia te odnoszą się zarówno do zagospodarowania terenów i obiektów kubaturowych, jak i do kształtowania przestrzeni publicznych. Plan zapewnia również obowiązek realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe rozwiązania wynikają w szczególności z § 6 pkt 12, § 9 pkt 4 oraz § 10 pkt 2 lit. h uchwały.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Gminy i Miasta Raszków przyjęła w dniu 26 sierpnia 2021 r. Uchwałę Nr XXXVI/239/2021 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków. Opracowanie niniejszej zmiany planu miejscowego jest zgodne z wynikami powyższego opracowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Szczurawice mogą oddziaływać na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy i Miasta Raszków, zarówno po stronie potencjalnych dochodów, jak i wydatków. Skutki te będą miały przede wszystkim charakter pośredni i długofalowy, uzależniony od tempa realizacji inwestycji, sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zakresu ewentualnych działań infrastrukturalnych podejmowanych przez gminę.

Plan obejmuje obszar całej miejscowości Szczurawice i porządkuje jej zróżnicowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, obejmującą m.in. tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, produkcyjne, rolnicze, zabudowy zagrodowej, komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni, lasu, wód oraz cmentarza zamkniętego. Z tego względu wpływ planu na finanse publiczne należy oceniać nie jako skutek pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego, lecz jako rezultat kompleksowego uporządkowania zasad zagospodarowania miejscowości.

1. Potencjalne dochody gminy

Ustalenia planu mogą pośrednio wpływać na zwiększenie dochodów gminy poprzez stworzenie stabilnych i przewidywalnych warunków dla realizacji zabudowy oraz prowadzenia działalności gospodarczej na terenach, dla których plan przewiduje takie funkcje. Dotyczy to w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej.

Doprecyzowanie przeznaczeń terenów, parametrów zabudowy, wskaźników zagospodarowania oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej może sprzyjać uruchamianiu procesów inwestycyjnych, a w konsekwencji wpływać na wzrost bazy podatkowej gminy, przede wszystkim z tytułu podatku od nieruchomości. Dotyczy to zarówno nowej zabudowy, jak i rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących, realizowanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan może również sprzyjać stabilizacji wartości nieruchomości oraz zwiększeniu przewidywalności obrotu nieruchomościami. Czytelne ustalenia planistyczne ograniczają ryzyko rozbieżności interpretacyjnych, co ma znaczenie zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i dla gminy jako podmiotu odpowiedzialnego za prowadzenie polityki przestrzennej. W dłuższej perspektywie może to wpływać korzystnie na racjonalne gospodarowanie mieniem prywatnym i publicznym.

Potencjalne dochody mogą także obejmować wpływy z opłat i należności publicznoprawnych związanych z realizacją inwestycji, w zakresie i na zasadach wynikających z przepisów odrębnych. Ich wysokość i wystąpienie będą jednak zależne od faktycznej aktywności inwestycyjnej oraz od indywidualnych stanów prawnych poszczególnych nieruchomości.

2. Potencjalne wydatki gminy

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z koniecznością ponoszenia przez gminę wydatków związanych z obsługą terenów objętych planem, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Skala tych wydatków będzie zależała od tempa zagospodarowania terenów, zakresu inwestycji prywatnych, decyzji majątkowych gminy oraz możliwości finansowania poszczególnych zadań.

Potencjalne wydatki mogą dotyczyć przede wszystkim:

-rozbudowy, modernizacji lub utrzymania infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz innych elementów infrastruktury należących do zadań własnych gminy;

-utrzymania, modernizacji lub dostosowania układu komunikacyjnego, w tym dróg publicznych, skrzyżowań, odwodnienia drogowego oraz rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo ruchu;

-realizacji lub współfinansowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji, usług publicznych, sportu, rekreacji lub innych funkcji służących lokalnej wspólnocie, jeżeli potrzeba ich realizacji wynikać będzie z ustaleń planu, programów inwestycyjnych gminy albo przepisów odrębnych;

-zapewnienia właściwej obsługi terenów, na których plan dopuszcza rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej lub mieszkaniowo-usługowej, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

Jednocześnie należy podkreślić, że plan ogranicza ryzyko powstawania niekontrolowanych kosztów publicznych poprzez porządkowanie struktury przestrzennej miejscowości oraz powiązanie terenów inwestycyjnych z istniejącym lub możliwym do racjonalnej rozbudowy układem komunikacyjnym i infrastrukturalnym. Ustalenia planu sprzyjają etapowaniu inwestycji oraz unikaniu chaotycznego

rozpraszania zabudowy, które w praktyce mogłoby generować wyższe koszty obsługi infrastrukturalnej po stronie gminy.

3. Znaczenie funkcji publicznych i wspólnotowych

Wpływ planu na finanse publiczne należy oceniać także w kontekście funkcji służących lokalnej wspólnocie. Plan przewiduje tereny usługowe oraz tereny usług sportu i rekreacji, które mogą pełnić funkcje publiczne lub ogólnospołeczne, w tym związane z kulturą, integracją mieszkańców, bezpieczeństwem publicznym, działalnością świetlicową, sportem i rekreacją.

Realizacja takich funkcji może wiązać się z nakładami ze strony gminy, ale jednocześnie stanowi wykonanie zadań publicznych i wzmacnia jakość życia mieszkańców. Z tego względu ewentualne wydatki w tym zakresie powinny być oceniane nie wyłącznie jako koszt budżetowy, lecz jako element realizacji interesu publicznego i długofalowego rozwoju miejscowości.

4. Ograniczenie ryzyk kosztowych

Przyjęte ustalenia mają znaczenie porządkujące i stabilizujące. Plan określa jednoznaczne zasady zagospodarowania terenów, parametry zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych, technicznych i przestrzennych. Dzięki temu ogranicza ryzyko sporów interpretacyjnych, konfliktów funkcjonalnych oraz konieczności podejmowania doraźnych działań naprawczych w przyszłości.

Z punktu widzenia finansów publicznych istotne jest również to, że plan zachowuje tereny rolnicze, lasy, zieleń, wody oraz inne tereny otwarte, co przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Takie rozwiązanie ogranicza presję na kosztowną rozbudowę infrastruktury na terenach nieprzygotowanych do urbanizacji oraz sprzyja racjonalnemu planowaniu nakładów publicznych.

5. Bilans skutków finansowych

Skutki finansowe uchwalenia planu będą zależne od faktycznej realizacji inwestycji, tempa zagospodarowania poszczególnych terenów, dostępności środków budżetowych i zewnętrznych oraz od decyzji podejmowanych przez gminę i właścicieli nieruchomości. Plan może generować zarówno potencjalne dochody, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości i aktywizacji gospodarczej, jak również potencjalne wydatki związane z infrastrukturą techniczną, komunikacją i realizacją funkcji publicznych.

Bilans tych skutków należy oceniać z uwzględnieniem faktu, że plan ma charakter kompleksowy i porządkujący dla całej miejscowości Szczurawice. Jego uchwalenie tworzy stabilne podstawy prawne dla dalszego zagospodarowania, ogranicza ryzyko chaotycznego rozwoju przestrzennego oraz umożliwia racjonalne planowanie inwestycji publicznych i prywatnych.

W konsekwencji wpływ planu na finanse publiczne należy uznać za uzasadniony i możliwy do racjonalnego zarządzania w ramach bieżącej oraz wieloletniej polityki finansowej Gminy i Miasta Raszków. Przyjęte rozwiązania sprzyjają przewidywalności procesów inwestycyjnych, ochronie interesu publicznego oraz efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią, co przemawia za podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Szczurawice.

<u>Podsumowanie uzasadnienia</u>

Mając na uwadze zakres przedmiotowy planu, przebieg procedury planistycznej oraz treść przyjętych ustaleń, należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice został sporządzony z zachowaniem wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Plan obejmuje obszar miejscowości Szczurawice jako całość funkcjonalno-przestrzenną i porządkuje zasady jej dalszego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków, potrzeby mieszkańców i właścicieli nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ustalenia planu nie mają charakteru przypadkowego ani jednostkowego, lecz służą kompleksowemu uregulowaniu struktury miejscowości, obejmującej tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, produkcyjne, rolnicze, zagrodowe, komunikacyjne, infrastrukturalne, przyrodnicze, leśne, wodne oraz tereny o funkcjach publicznych i ogólnospołecznych.

Przyjęte w planie rozwiązania realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska, gospodarowania wodami, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, ochrony dziedzictwa kulturowego, potrzeb interesu publicznego, prawa własności, rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych, a także jawności i partycypacyjnego charakteru procedury planistycznej.

Rozwiązania planistyczne zostały ukształtowane w sposób proporcjonalny. Plan dopuszcza rozwój zabudowy i inwestycji na terenach, na których jest to uzasadnione istniejącą strukturą osadniczą, dostępnością komunikacyjną, możliwością obsługi infrastrukturalnej oraz kierunkami polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie wprowadza ograniczenia tam, gdzie wymagają tego wartości chronione prawem, w szczególności bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochrona środowiska, ochrona terenów otwartych, sąsiedztwo infrastruktury technicznej, kolejowej i przesyłowej oraz potrzeba zapobiegania konfliktom funkcjonalno-przestrzennym.

Ustalenia planu zostały sformułowane z poszanowaniem prawa własności oraz potrzeby racjonalnego korzystania z nieruchomości. Plan określa zasady zagospodarowania terenów w granicach ustawowego władztwa planistycznego gminy, przy zachowaniu proporcji pomiędzy interesem publicznym a interesami właścicieli nieruchomości. Przyjęte rozwiązania umożliwiają dalsze użytkowanie i zagospodarowanie terenów zgodnie z ich funkcją w strukturze miejscowości, a jednocześnie zapewniają ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, środowiska i warunków zamieszkania. Dzięki temu ustalenia planu tworzą czytelne i przewidywalne zasady korzystania z nieruchomości.

Istotne znaczenie ma również to, że plan zabezpiecza potrzeby wspólnoty samorządowej. Obejmuje nie tylko tereny przeznaczone pod zabudowę prywatną, lecz także tereny i funkcje służące ogółowi mieszkańców, w tym komunikację, infrastrukturę techniczną, tereny sportu i rekreacji, zieleń, wody oraz możliwość realizacji funkcji publicznych i ogólnospołecznych, takich jak usługi kultury, bezpieczeństwa publicznego czy działalność świetlicowa. W ten sposób plan realizuje interes publiczny nie tylko przez ograniczenia ochronne, lecz także przez stworzenie podstaw przestrzennych dla funkcjonowania lokalnej wspólnoty.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu podlegał wymaganym opiniom i uzgodnieniom, zapewniono udział społeczeństwa, możliwość składania wniosków i uwag, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a rozstrzygnięcia podejmowane w toku procedury zostały udokumentowane w aktach planistycznych. Zachowano tym samym wymogi jawności, przejrzystości i udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej.

Wpływ planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy i Miasta Raszków, należy oceniać jako możliwy do racjonalnego zarządzania. Plan może wiązać się z potrzebą ponoszenia wydatków na infrastrukturę techniczną, komunikację i funkcje publiczne, ale jednocześnie tworzy podstawy dla uporządkowanego rozwoju miejscowości, zwiększenia przewidywalności procesów inwestycyjnych, ograniczenia kosztów wynikających z rozproszonego zagospodarowania oraz potencjalnego wzrostu dochodów gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości.

W konsekwencji należy uznać, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru miejscowości Szczurawice jest zasadne. Plan został sporządzony zgodnie z wymogami ustawowymi, nie narusza ustaleń studium, realizuje cele polityki przestrzennej gminy oraz zapewnia spójne, racjonalne i możliwe do stosowania podstawy prawne dla dalszego zagospodarowania miejscowości. Przyjęte ustalenia pozostają adekwatne do lokalnych uwarunkowań Szczurawic i służą ochronie ładu przestrzennego, interesu publicznego oraz prawidłowemu rozwojowi wspólnoty samorządowej.