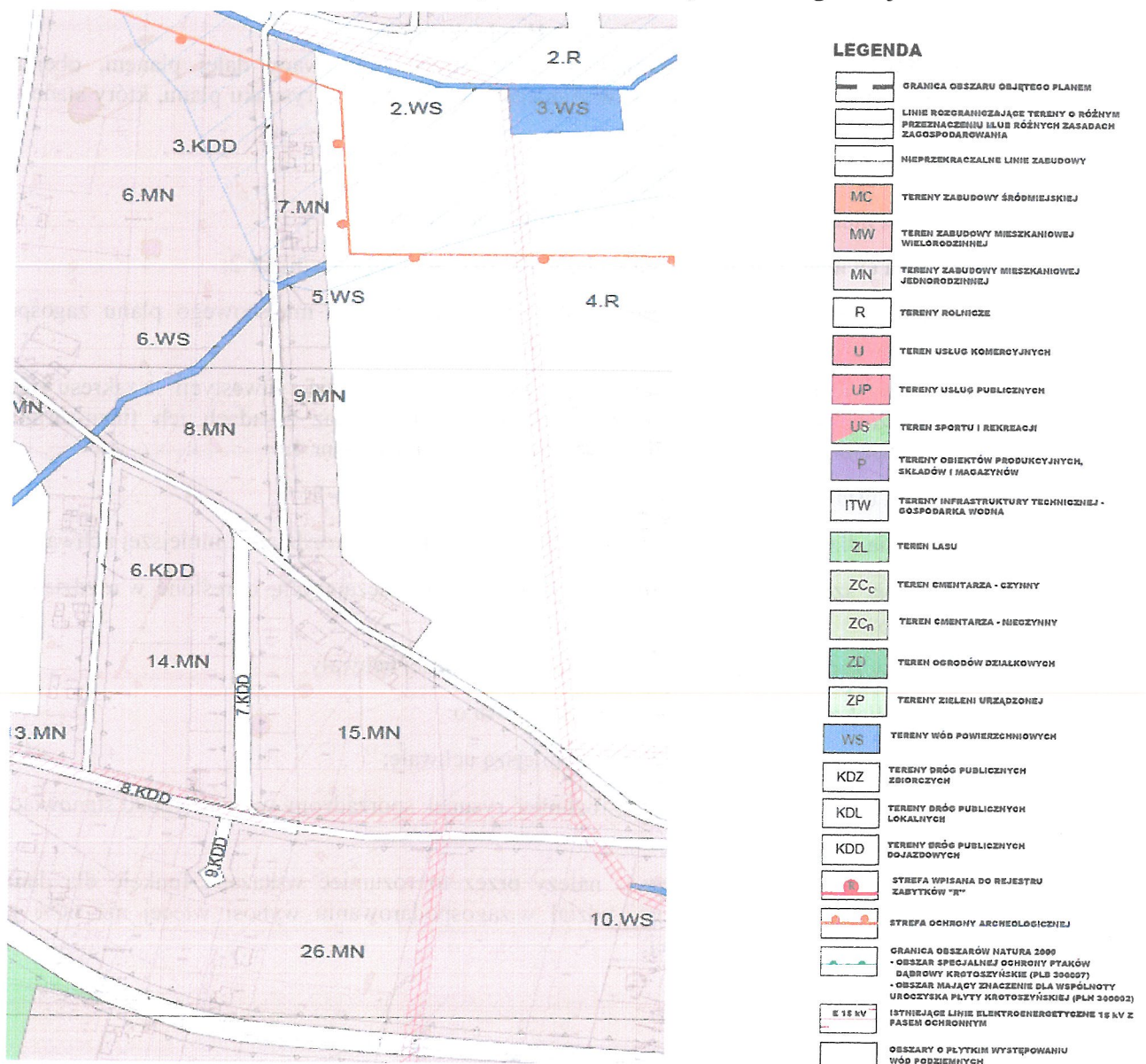


Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru Miasta Raszków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/249/2017 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 września 2017 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 października 2017 roku pod poz. 6181, dotyczący działek, położonych w miejscowości Raszków, tj.:

- nr 112/4; która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 10.KDD;
- nr 112/1, nr 107/1, które przeznaczone są pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 5.KDD;
- nr 107/9, które przeznaczone są pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 7.KDD;
- nr 112/3, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe w części oznaczona symbolem jednostki bilansowej 5.KDD oraz w części symbolem 8.KDD;
- nr 104/16, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 9.KDD;
- nr 49, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 3.KDD;
- nr 110/8, które przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu jednostki bilansowej 26.MN;
- nr 111/8, która przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu jednostki bilansowej 15.MN.

Wyżej wymienione działki położone są w strefie ochrony archeologicznej.



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Raszków dla obszaru Miasta Raszków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/249/2017 Rady Gminy i Miasta Raszków z dnia 26 września 2017 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 października 2017 roku pod poz. 6181, dotyczący działek, położonych w miejscowości Raszków, tj.:

- nr 112/4, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 10.KDD;
- nr 112/1, nr 107/1, które przeznaczone są pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 5.KDD;
- nr 107/9, które przeznaczone są pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 7.KDD;
- nr 112/3, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe w części oznaczona symbolem jednostki bilansowej 5.KDD oraz w części symbolem 8.KDD;
- nr 104/16, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 9.KDD;
- nr 49, która przeznaczona jest pod tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe o symbolu jednostki bilansowej 3.KDD;
- nr 110/8, które przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu jednostki bilansowej 26.MN;
- nr 111/8, która przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu jednostki bilansowej 15.MN.

Wyżej wymienione działki położone są w strefie ochrony archeologicznej.

## Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje miasto Raszków. Obszar planu zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) gminna ewidencja zabytków nieruchomych, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

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

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

- 1) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) **teren** – 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 nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **pasach ochronnych, strefach ochronnych** – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) **nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 10) **drobne rzemiosło** – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość obejmującą wykonywanie i naprawianie przedmiotów użytkowych ręcznie lub za pomocą prostych technologii i narzędzi, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) ustala się:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
  - b) nakaz w lit. a) nie obowiązuje dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz budowy ogrodzeń frontowych z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - b) dla działek od strony terenów dróg publicznych ustala się wysokość ogrodzenia: do 1,5 m, w tym powyżej wysokości 0,5 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,
  - c) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 1,8 m, w tym ogrodzenia w min. 50% ażurowe;
- 4) na terenie objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem zgodnie z przepisami odrębnymi przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.



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

- 1) dla terenów położonych w granicach obszarów Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB 300007) oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH 300002) Natura 2000 obowiązują wszelkie regulacje określone w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach P, ITW oraz przy inwestycjach związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów oraz przy spełnieniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 3) ustala się nakaz:
  - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej od terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby miejskie i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) od cieków naturalnych i melioracyjnych stanowiących własność publiczną utrzymywać odległości zapewniające wykonanie robót konserwacyjnych sposobem mechanicznym:
    - wzdłuż cieków przepływających przez tereny rolnicze, zachować należy po obu stronach koryta pas szerokości minimum 7,0 m,
    - oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) ograniczenia wycinki drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i niezbędnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2);
  - b) odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu i wód gruntowych,
  - c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór;
- 5) w zakresie dot. wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
  - zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich;
- 6) w zakresie dot. hałasu oraz pyłów ustala się:
  - nakaz zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zachowania poziomu hałasu nie wyższy niż określony w przepisach odrębnych na terenach chronionych akustycznie: zabudowy śródmiejskiej MC (ze względu na dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usług publicznych), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, usług publicznych 5.UP i 7.UP, sportu i rekreacji US, ogrodów działkowych ZD,
  - należy zastosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się pyłów na teren sąsiednich nieruchomości,



- 7) w zakresie gospodarki odpadami: sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 8) 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;
- 9) uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną działalnością, wynikające z eksploatacji instalacji powodujących emisję gazów lub pyłów do powietrza, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie opracowania do rejestru zabytków pod nr 670/A z 15.04.1993 r. wpisany jest historyczny układ urbanistyczny;
- 2) w strefie wpisanej do rejestru zabytków „R”:
  - a) obszar zawiera historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej – należy dążyć do bezwzględnego zachowania struktury urbanistycznej,
  - b) w ramach ww. strefy ścisłej ochronie podlega:
    - historyczna kompozycja przestrzenna obszaru,
    - układ, geometria i materiały nawierzchni ulic,
    - podział parcelacyjny,
    - struktura zabudowy, zieleń, wyposażenie i elementy zagospodarowania wnętrz publicznych.
  - c) warunki ochrony:
    - zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetek zespołu (z dominantami),
    - zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
    - zachowanie charakteru wnętrz urbanistycznych,
    - zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
    - utrzymanie układu ulic i placów z dążeniem do zachowania lub przywrócenia ich historycznych: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowanie wnętrz kwartałów, mała architektura),
    - utrzymanie istniejącej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy wartości historycznej lub lokalnej -kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
    - utrzymanie wartościowej kompozycji obiektów kubaturowych z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń, ze szczególnym uwzględnieniem kondygnacji dachów i przyziemi, oraz wymogiem dostosowania elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
    - wykorzystanie (kontynuacja) w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej;
- 3) w odniesieniu do obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków (zał. nr 2 do uchwały):
  - a) zachować ich historyczną formę (bryłę, kształt i geometrię) oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

- b) chronić, a w przypadku zniszczenia odtwarzać historyczny detal architektoniczny;
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; zaleca się utrzymać lub odtwarzać w historycznym kształcie oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, zaleca się je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
  - e) ustala się stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
  - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) w strefie ochrony archeologicznej, wyznaczonej w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych ustala się, że dla inwestycji naruszających grunt inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymagania dotyczące ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 10.** Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

**§ 11.** Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej 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) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych),
- b) dla projektowanych budynków preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokryć dachowych w odcieniach beżu, szarości, brązu i czerwieni,
- c) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

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

- a) MC – 0,2 – 1,4,
- b) MW – 0,2 – 0,9,
- c) MN – 0,2 – 0,4
- d) UP:
  - administracja 0,2 – 1,0,
  - oświata i zdrowie 0,1 – 0,8,
  - kultury i kultu religijnego 0,1 – 0,9
  - inne 0,1-0,7
- e) U – 0,1 -0,8,
- f) US – 0,1 – 0,5,
- g) P – 0,1 – 1,2



- h) ITW – 0,1 – 0,5
- i) ZCc – 0,1 – 0,5,
- j) ZCn – nie ustala się,
- k) ZD – 0,1 – 0,2,
- l) ZP – 0,1 – 0,2,
- m) ZL – 0,1 – 0,2,
- n) R – nie ustala się,
- o) WS – nie ustala się,
- p) KDZ – nie ustala się,
- q) KDL – nie ustala się,
- r) KDD – nie ustala się;

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

- a) MC – 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) MW – 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) MN – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- d) UP – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- e) U – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- f) US – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- g) P – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- h) ITW – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- i) ZCc – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- j) ZCn – nie ustala się,
- k) ZD – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- l) ZP – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- m) ZL – 10 % powierzchni działki budowlanej,
- n) R – nie ustala się,
- o) WS – nie ustala się,
- p) KDZ – nie ustala się,
- q) KDL – nie ustala się,
- r) KDD – nie ustala się;

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

- a) MC – 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) MW – 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) MN – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- d) UP – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- e) U – 25 % powierzchni działki budowlanej,

- f) US – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- g) P – 10 % powierzchni działki budowlanej,
- h) ITW – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- i) ZCc – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- j) ZCn – nie ustala się,
- k) ZD – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- l) ZP – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- m) ZL – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- n) R – nie ustala się,
- o) WS – nie ustala się,
- p) KDZ – nie ustala się,
- q) KDL – nie ustala się,
- r) KDD – nie ustala się;

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

- a) dla zabudowy śródmiejskiej i wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- c) dla zabudowy gastronomicznej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- d) biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 m.p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- e) pozostałe usługi, w tym przychodnie i gabinety lekarskie, itp.: co najmniej 1 m.p. na /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 2 m.p. na 1 gabinet/pracownię,
- f) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
- g) dla powierzchni lokali lub obiektów sportowych na terenie US – minimum 2 miejsca postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) dla terenu czynnego cmentarza wyznaniowego ZCc ustala się min. 10 miejsc postojowych,
- i) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) sposób realizacji miejsc postojowych:
  - w pasach drogowych przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - na działce budowlanej,
  - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
  - jednopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem KDZ (1.KDZ - 4.KDZ) - 8,0 m,
- b) od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem KDL (1.KDL - 3.KDL) – 8,0 m,
- c) od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem KDD (1.KDD- 25.KDD) - 6,0 m z zastrzeżeniem lit. d) i e),

- d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MC, ze względu na specyfikę zabudowy dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w stosunku do istniejącej zabudowy, w przypadku jej rozbudowy i dobudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) od pasa dojazdów, o których mowa w § 15 pkt 4) - 4,0 m;
- 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.
- § 12. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem części terenów w obszarach Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB 300007) oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH 300002),
  - 2) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
  - 3) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe nie podejmuje się ustaleń w tym względzie.
- § 13. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się, w zależności od potrzeb, scalanie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielenie w wyniku podziału nowych granic nieruchomości, innych niż określono w pkt 1, przy zastosowaniu następujących zasad:
  - a) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych ulic z tolerancją do 20%,
  - b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a również poprzez: dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, służebności gruntowe,
- c) minimalna powierzchnia, z tolerancją do 10%, nowo wydzielonej działki dla zabudowy:
  - śródmiejskiej – 300 m<sup>2</sup>,
  - mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m<sup>2</sup>,
  - mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - 1500 m<sup>2</sup>,
  - mieszkaniowej wielorodzinnej – 4000 m<sup>2</sup>,
  - usługowej - 1500 m<sup>2</sup>,
  - usług sportu i rekreacji – 1500 m<sup>2</sup>,
  - usług publicznych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2000 m<sup>2</sup>,
  - cmentarza wyznaniowego czynnego – nie ustala się,
  - cmentarza wyznaniowego nieczynnego – nie ustala się,
  - ogrodów działkowych – nie ustala się,
  - zieleni urządzonej – nie ustala się.



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

- 1) wydziela się pasy terenu ochronnego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony. W pasie ochronnym linii nie dopuszcza się lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
- 2) w przypadku przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z ustaleń dla pasa ochronnego linii;
- 3) w obrębie strefy ochrony sanitarnej czynnego cmentarza o zasięgu 50,0 m od granic cmentarza obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody nakazuje się uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na terenach o płytkim występowaniu wód podziemnych należy stosownie zabezpieczyć budynek przed wodami opadowymi i powodziowymi
- 6) obowiązują inne ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz przepisach odrębnych.

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

- 1) dla terenów istniejących dróg publicznych zbiorczych 1.KDZ – 4.KDZ, określa się:
  - a) nie zmienia się istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) realizacja zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się modernizację istniejących dróg;
  - d) dopuszcza się:
    - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dla terenów istniejących dróg publicznych lokalnych 1.KDL – 3.KDL, określa się:
  - a) nie zmienia się istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) realizacja zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się modernizację istniejących dróg,
  - d) dopuszcza się:
    - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dla terenów dróg publicznych dojazdowych 1.KDD – 25.KDD określa się:
  - a) nie zmienia się istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się:
    - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - utwardzenie dróg wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia drogi,
    - lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 13 obowiązują następujące ustalenia:

- a) minimalna szerokość pasa dojazdu w liniach rozgraniczających - 4,5 m,
  - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pyłących,
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 5) 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 miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
    - sieci wodociągowej,
    - sieci kanalizacji sanitarnej,
    - sieci kanalizacji deszczowej,
    - 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 (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych),
  - c) 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,
  - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się:
    - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno, jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
    - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych dopuszcza się czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane,
  - f) wszystkie urządzenia melioracyjne należy pozostawić w stanie nienaruszonym, a w razie uszkodzenia przywrócić je do stanu pierwotnego,
  - g) 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;
- 6) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
  - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
  - c) na terenach, które nie są wyposażone w system kanalizacji - do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z nakazem wywozu do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowane firmy,

- d) oprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- g) docelowo należy skablować istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV,
- 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 po jej rozbudowie,
- j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- l) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi powszechnymi i miejscowymi,
- m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

**§ 17.** Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1073), w wysokości:

- 1) 30% dla terenów P, U;
- 2) 10% dla terenów MC, MW, MN, ZD;
- 3) 0,1% dla terenów UP, ITW, ZCc, ZCn, US, ZP, ZL, R, WS, KDZ, KDL, KDD.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 10. MN – 19. MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
- 3) dopuszcza się realizację:



- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych oraz usługowych, działalności gospodarczej jako budynki wolnostojące,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych oraz usługowych, działalności gospodarczej jako funkcje wbudowane,
  - c) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne,
  - d) nie więcej niż jednego budynku usługowego lub działalności gospodarczej na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) wysokość budynków:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższe niż 12,0 m licząc tą wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 7,0 m licząc tą wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zastrzeżeniem pkt 7);
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu 10.MN-15.MN przy istniejących budynkach związanych z produkcją rolną jako uzupełnienie dopuszcza się realizację silosów o wysokości do 13,0 m;
- 8) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych płaskie oraz dwu-, wielospadowe, o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od  $30^0$  do  $45^0$ ,
  - b) pozostałych budynków płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o pochyleniu połaci do  $45^0$ ; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych,
  - c) dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;
- 9) 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 postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **26. MN – 32. MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń;
- 3) dopuszcza się realizację:



- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych oraz usługowych, działalności gospodarczej jako budynki wolnostojące,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych oraz usługowych, działalności gospodarczej jako funkcje wbudowane,
  - c) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) wysokość budynków:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i działalności gospodarczej nie wyższe niż 12,0 m licząc tą wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 7,0 m licząc tą wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zastrzeżeniem pkt 7),
- 7) na terenach oznaczonych symbolem 26.MN i 30.MN przy istniejących budynkach związanych z produkcją rolną jako uzupełnienie dopuszcza się silosy o wysokości do 13,0 m,
- 8) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i działalności gospodarczej płaskie oraz dwu-, wielospadowe, o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od  $30^0$  do  $45^0$ ,
  - b) pozostałych budynków płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o pochyleniu połaci do  $45^0$ ; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych,
  - c) dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;
- 9) 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 postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDD – 25.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 pkt 3 niniejszej uchwały.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 70 zł z czego:  
 - 20 zł za rozpoczętą stronę w wyszczególnionej stronie formatu A4;  
 - 50 zł za wydanie wypisu powyżej 5 stron z niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.  
 Podstawa prawna: art. 4, załącznik do ustawy wylicz przedmiotów opłaty skarbowej;  
 stawki tej opłaty oraz zwolnień części I, pkt 31, ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. 2021 roku, poz. 1023 ze zmianami).

**BURMISTRZ**  
 Gminy Miasta  
 z up. *[podpis]*  
**mgr inż. Piotr Rokicki**  
 Z-ca Burmistrza

### Klauzula informacyjna

Informuję, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Urząd Gminy i Miasta Raszków z siedzibą w Raszkowie przy ul. Rynek 32**, zwanym dalej Administratorem; Administrator prowadzi operacje przetwarzania Pani/Pana danych osobowych,
- 2) kontakt do inspektora danych osobowych: e-mail: [inspektor@osdidk.pl](mailto:inspektor@osdidk.pl),
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji zadań i nie będą udostępniane innym odbiorcom,
- 4) Administrator danych osobowych, przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów oraz na podstawie udzielonej zgody,
- 5) podanie danych jest niezbędne do rozpatrzenia złożonego wniosku,
- 6) posiada Pani/Pan prawo do:
  - żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
  - wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
  - przenoszenia danych,
  - wniesienia skargi do organu nadzorczego
  - cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych.
- 7) Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu,
- 8) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 3, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

