



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 listopada 2020 r.

Poz. 8557

### UCHWAŁA NR XXVII/299/20 RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia 28 października 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 i 1378) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 roku poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz przyjętego uchwałą nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz zmienioną uchwałą Nr II/11/18 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz oraz w związku z uchwałą nr L/572/18 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia planu miejscowego**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ”, gmina Rawicz, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Masłowo, ograniczony ulicami: Śląską, Działkową, Bocianią oraz Żniwną.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 9) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – ciekі wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 10) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KXa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów;
- 7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
- 8) dominanta;
- 9) obszar usytuowania dominanty;
- 10) akcent architektoniczny;
- 11) obszar usytuowania akcentu architektonicznego;
- 12) obszar placu;
- 13) strefa ruralistyczna;
- 14) obiekty ujęte w wojewódzkiej gminnej zabytków;
- 15) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

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

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy

dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;

- 5) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku, przynajmniej na 70% swojej długości. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „teren”, „teren jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 8) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmiennące generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „mieszkaniach wbudowanych” – należy przez to rozumieć mieszkania w budynku o podstawowej funkcji niemieszkalnej lub w jego dobudowanej części;
- 10) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 11) „dominancie” – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wyróżniający się na tle zespołu zabudowy i przyciągający uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- 12) „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 13) „obszarze placu” - należy przez to rozumieć element przestrzeni ogólnodostępnej, w postaci utwardzonej powierzchni o zaplanowanej strukturze i kompozycji, przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszego lub pieszo-rowerowego;
- 14) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu lub w miejscach gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych bądź uchwały;
- 15) „wydzieleniu wewnętrznym” – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną granicami wydzielenia wewnętrznego, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 6) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szpaler drzew;

7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) szkoła, murowana z początku XX w. przy ul. Śląskiej 58,
  - b) dom, murowany z 1 dekady XX w. przy ul. Śląskiej 74,
  - c) stodoła w zagrodzie, szachulec z początku XX w. przy ul. Śląskiej 67;
- 2) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1 są:
  - a) charakterystyczne bryły zachowanych budynków,
  - b) rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał,
  - c) historyczny wystrój elewacji;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obszaru objętego planem zagospodarowania – ze względu na sąsiedztwo historycznej zabudowy (obecność obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz kształtowanie nowej zabudowy powinny odbywać się w poszanowaniu elementów zabytkowych i w nawiązaniu do historycznego otoczenia.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów, gdzie:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP,
  - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - c) tereny górnicze,
  - d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 3 w planie nie ustala się ich granic.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dla terenów innych niż rolne i leśne ustala się:
  - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
  - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia drzew.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) realizację miejsc postojowych dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 5) lokalizację miejsc postojowych w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 6) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
- odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa spełniające wymogi przepisów odrębnych lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub skanalizowanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

**§ 16.** W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 17MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzone, zbiorniki wodne, istniejąca zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,5 metra;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) na terenie 16MN, na obszarze usytuowania akcentu architektonicznego obowiązuje akcent architektoniczny;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami od 1MN/U do 8MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, place i skwery, istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) na terenach 5MN/U i 7MN/U, na obszarach usytuowania akcentu architektonicznego obowiązuje akcent architektoniczny;
- 8) na terenie 7MN/U obowiązuje obszar placu;
- 9) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 10) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 19. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem 9MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, place i skwery, istniejąca zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.



3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

**§ 20. 1.** Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM i 2RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 oraz z wyjątkiem istniejących budynków, dla których dopuszcza się istniejącą wysokość;
- 6) dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych niebędących budynkami o maksymalnej wysokości 15 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;

10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

- a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) w strefie ruralistycznej oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 21. 1.** Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1U/MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejące ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) istniejące ogrody działkowe dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego;
- 4) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub

rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zielen urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, mieszkania wbudowane, place i skwery.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) na obszarach usytuowania dominaty obowiązują dominanty;
- 8) na obszarach, o których mowa w pkt 7 ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 9) obowiązują obszary placu;
- 10) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 11) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem 1Uo.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 10) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1Uo i 1US.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

**§ 24.** 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty, dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;

- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

**§ 25. 1.** Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 26. 1.** Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieków wodnych, oznaczone symbolami 1WSc i 2WSc.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: cieków wodnych, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek, przepustów i pomostów oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 27.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczona symbolem 1KDZ.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację rond;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc postojowych.

**§ 29.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 8KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów 6KDD i 8KDD szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 4KDD, 5KDD, 7KDD szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 2KDD i 3KDD szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 1KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 8 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc postojowych.

**§ 30.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 9KDW.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów 4KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 6KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 8 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc postojowych.

**§ 31. 1.** Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1KXa i 2KXa.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązuje następujące ustalenie: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 32.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MM, RM, U/MN, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

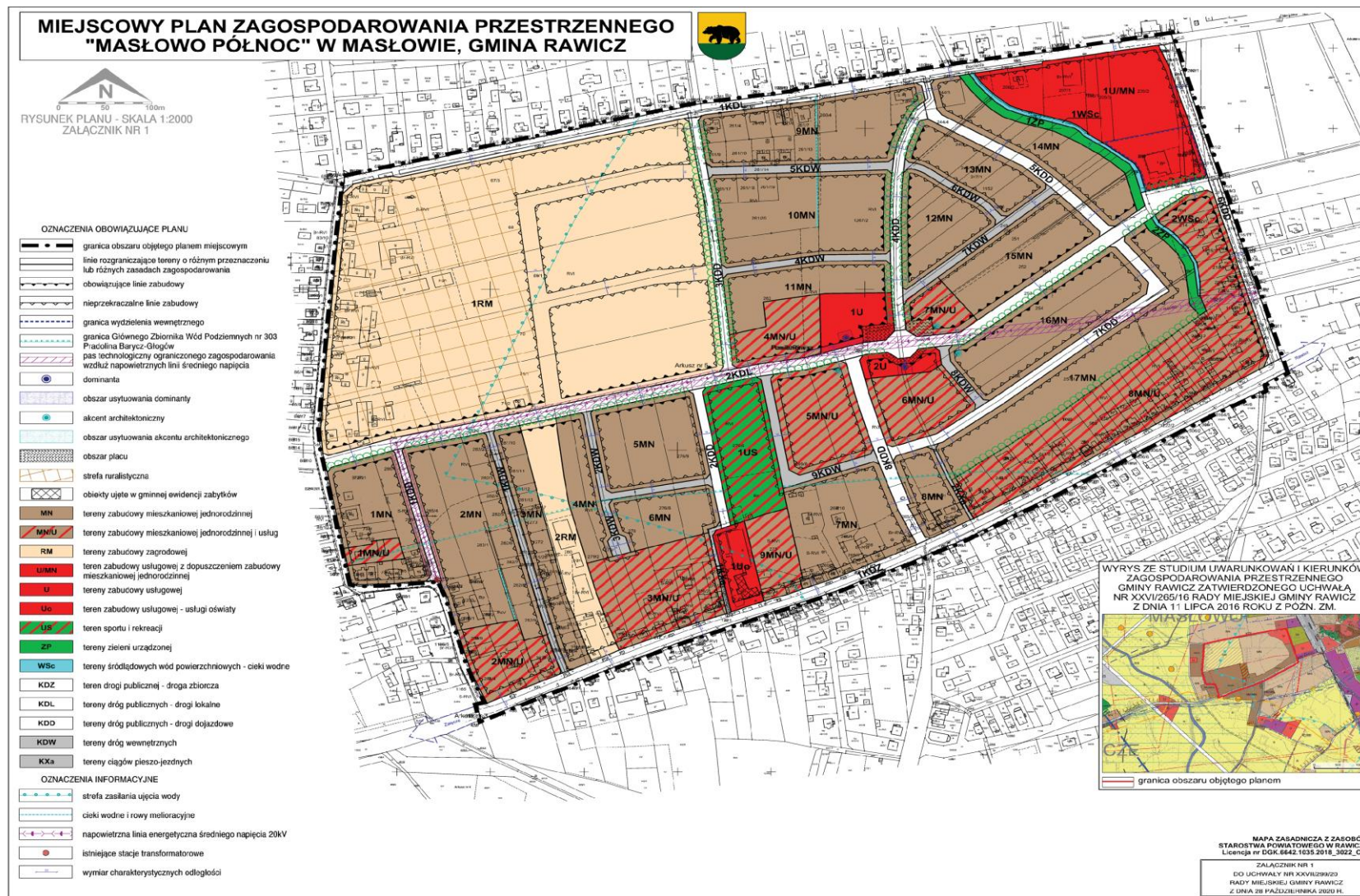
**§ 34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Marek Przybylski



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXVII/299/20  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 28 października 2020 r.





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXVII/299/20  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 28 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Rawicz rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowy i modernizacji terenów dróg publicznych – dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXVII/299/20  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 28 października 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Rawicz ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 13 lutego 2019 r. do 6 marca 2019 r., do publicznego wglądu projektu w dniach od 11 lutego 2020 r. do 4 marca 2020 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 28 lutego 2020 roku (data wpływu: 02.03.2020 r.) przez Polski Związek Działkowców – Rodzinny Ogród Działkowy „Kolejarz” w Rawiczu: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 2) z dnia 8 marca 2020 roku (data wpływu: 09.03.2020 r.) przez Mieszkanke Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona pozytywnie;
- 3) z dnia 3 marca 2020 roku (data wpływu: 10.03.2020 r.) przez Polski Związek Działkowców, Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie, Okręg Poznań: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 4) z dnia 11 marca 2020 roku (data wpływu: 12.03.2020 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona pozytywnie;
- 5) z dnia 16 marca 2020 roku (data wpływu: 17.03.2020 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 6) z dnia 12 marca 2020 roku (data wpływu: 17.03.2020 r.) przez „RAWBUD” – Rawicz Sp. z o.o.: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

Dotyczy: Planu zagospodarowanie przestrzennego Masłowo Północ 1U/MN i 2WSc

Zarząd Rodzinnego Ogrodu Działkowego w "Kolejarz" w Rawiczu zwraca się z prośbą o uwzględnienie w wskazanym powyżej sektorach istniejących ogrodów działkowych. W przypadku zatwierdzenia propozycji istniejące ogrody działkowe zaliczyć do terenów zieleni miejskiej.

Za pozytywne ustosunkowanie się do naszego wniosku w imieniu właścicieli ogrodów składamy serdeczne podziękowania.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie zieleni miejskiej

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi oraz wytycznych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dodatkowe dopuszczenie istniejącego zagospodarowania ogrodów działkowych w ramach terenu 1U/MN, co rozstrzyga się pozytywnie. Jednak ukierunkowanie ogrodów działkowych na prywatne wykorzystanie terenu nie wskazuje jednoznacznej możliwości wyznaczenia tych obszarów jako terenów zieleni miejskiej o charakterze publicznym, w związku z czym uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie. Na terenie 2WSc nie występują obecnie rodzinne ogrody działkowe, w związku z czym uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

Polski Związek Działkowców stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie Okręg w Poznaniu po zapoznaniu się propozycją uchwalenia nowego planu zagospodarowania Masłowo Północ – składa

wniosek, aby w planie uwzględnić tereny użytkowane przez ROD „Kolejarz”/działki geodezyjne 202/3 i 203/4/ jako zieleni działkowa „ZD”. Na wymienionym terenie istnieją działki użytkowane przez indywidualnych działkowców. Przyjęcie tych terenów jako „ZD” pozwoli na dalsze ich użytkowanie.

W tej sprawie taki sam wniosek złożył Zarząd ROD „Kolejarz” w Rawiczu.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi oraz wytycznych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dodatkowe dopuszczenie istniejącego zagospodarowania ogrodów działkowych w ramach terenu 1U/MN, co rozstrzyga się pozytywnie. Jednak studium wyznacza na tym terenie perspektywiczny rozwój zabudowy usługowej, w związku z czym przeznaczenie ogrodów działkowych będzie towarzyszyć planowanej w studium zabudowie usługowej oraz dopuszczonej tam zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem propozycję wydzielenia osobnego terenu przeznaczonego wyłącznie pod ogrody działkowe rozstrzyga się negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 w zakresie nieuwzględnionym:

Oznaczenie nieruchomości;

działki nr 209,1144,202/4,210/1 oraz pozostałe tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/MN .

Wnioski i uwagi do MPZP

Jako właściciel nieruchomości przy ul. Działkowej 9 w Masłowie wnioskuję:

(...)

- 2) na terenach oznaczonych symbolem 1U/MN proszę odstąpić od ustalania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek.
- 3) W § 21 projektu uchwały proszę wykreślić cały ustęp 5 w obecnej treści a obecny ustęp 6 proszę oznaczyć jako ustęp 5, nadając mu treść jak niżej:

„ 5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> .”

Uzasadnienie

(...)

Front działki o szerokości 20 m nie przystaje do działki o powierzchni 500m<sup>2</sup>. W tym przypadku wystarczą front działki o szerokości nie mniejszej niż 14 m.

Jednak lepiej odstąpić od ustalania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek, bo wystarczającym ograniczeniem jest minimalna powierzchnia nowych działek.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi, należy wskazać, że: (1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala szerokości frontu nowo wydzielonych działek sensu stricto. § 21 ust. 5 jest obligatoryjnym elementem zakresu planu miejscowego, w którym należy wskazać szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, tzn. zasad do dodatkowej procedury scalenia i podziału nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości. Szerokość frontu działki określona w § 21 ust. 5 pkt 2 nie dotyczy parametrów przy wydzieleniu działki w trybie geodezyjnym. Szerokość frontu ustalona na 20 metrów jest optymalna dla prawidłowego kształtowania zabudowy. W związku z powyższym, uwaga w tym zakresie zostaje rozpatrzona negatywnie. (2) § 21 ust. 5 jest obligatoryjnym elementem zakresu planu miejscowego – art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie ma podstaw do zrezygnowania z określania parametrów działek przy procedurze scalania i podziału nieruchomości. W związku

z wcześniejszą uwagą, zmniejszono wymaganą powierzchnię działki również w ramach tej procedury na 500 m<sup>2</sup>. Mimo to, uwaga w powyższym zakresie zostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 6

Oznaczenie nieruchomości;

Tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 17MN.

Wnioski i uwagi do MPZP

„Rawbud”- Rawicz, jako firma zainteresowana inwestowaniem na terenie Masłowa, wnioskuje o wprowadzenie niżej wymienionych zmian w projekcie uchwały ustalającej MPZP „Masłowo Północ”:

- 1) Wnioskujemy o obniżenie opłaty planistycznej o której mowa w § 32 projektu uchwały, ustalając stawkę tej opłaty w wysokości 10%, zamiast maksymalnej 30% stawki zapisanej w projekcie uchwały;
- 2) prosimy zrezygnować z ustalania obowiązującej linii zabudowy na terenach położonych w sąsiedztwie drogi 2KDL i 4KDD, wprowadzając w to miejsce nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) Na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 17MN prosimy ustalić minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek w wielkości nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>, bo taka minimalna wielkość działki jest sensowna dla zabudowy bliźniaczej;
- 4) prosimy odstąpić od ustalania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolem od 1 MN do 17 MN i w tym celu prosimy wykreślić punkt 2) ustępu 5 w § 17 projektu uchwały;
- 5) Dla realizacji naszych wniosków w punkcie 4 i 5, w § 17 projektu uchwały prosimy wykreślić cały ustęp 5 w obecnej treści a obecny ustęp 6 proszę oznaczyć jako ustęp 5, nadając mu treść jak niżej:

„ 5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> ”

#### Uzasadnienie

W okresie pierwszych pięciu lat od uchwalenia tego planu, wysoka opłata planistyczna, w maksymalnej 30% stawce, prawdopodobnie zahamuje obrót gruntami na terenie objętym planem i wówczas gmina nie uzyska żadnych dochodów z tego tytułu. Lepiej ustalić 10% stawkę opłaty planistycznej, akceptowaną społecznie, bo niższa stawka przyniesie realne dochody gminie i ożywi ruch budowlany na Masłowie już w najbliższych latach.

Projekt uchwały ustala wysoki pułap minimalnej powierzchni nowych działek w wielkości 1000 m<sup>2</sup>. Taka wielkość działki przystaje do zabudowy wolnostojącej, ale jest za duża dla zabudowy bliźniaczej. Ustalając minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek w wielkości 400 m<sup>2</sup>, będzie można wydzielać działki pod zabudowę bliźniacza jak i pod zabudowę wolnostojącą. Zapotrzebowanie na mniejsze działki jest większe niż na działki o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>. Taka moda w budownictwie!

W kształtowaniu zabudowy, wystarczającym ograniczeniem jest minimalna powierzchnia działek i nie ma potrzeby narzucać dalsze ograniczenia w postaci minimalnych szerokości frontów działek budowlanych.

Ustalenie obowiązującej linii zabudowy ma sens w centrach miast dla wytworzenia pierzei. Natomiast w osiedlach jednorodzinnych, lepiej odstąpić od wyznaczania obowiązującej linii zabudowy, wprowadzając w to miejsce nieprzekraczalne linie zabudowy. Inwestorzy i projektanci uzyskają większą swobodę w zagospodarowaniu działek budowlanych.

#### Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi, należy wskazać, że: (1) Ustawodawca w drodze art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził obowiązek stosowania opłaty planistycznej jako daniny o charakterze publicznym. Opłata ta ma realizować zasadę dobra wspólnego, o której mowa w art. 82 Konstytucji RP. Maksymalne obniżenie opłaty planistycznej prowadzi do niegospodarności jednostki samorządu terytorialnego. Po stronie gminy leży realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Elementem zasady dobra wspólnego jest także konieczność

ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych określonych w ustawie – art. 84 Konstytucji. W związku z powyższym, znaczące obniżenie opłaty planistycznej może negatywnie wpłynąć na późniejszą implementację planu, w związku z czym uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie. (2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym już w pierwszym artykule wskazuje, że: Ustawa określa: 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązujących linii zabudowy wzdłuż planowanych taktów komunikacyjnych o szczególnym znaczeniu dla projektowanej jednostki urbanistycznej dąży do pełnowymiarowego kształtowania ładu przestrzennego. Należy zwrócić również uwagę, że planowane osiedle w dominującej części nie jest jeszcze zagospodarowane, zatem istnieje wysoka szansa stworzenia w przyszłości w pełni wykształconej jednostki kompozycyjnej. Podkreślić należy również, że definicja obowiązującej linii zabudowy dotyczy wyłącznie budynków. W związku z powyższym; uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie. (3) Minimalna powierzchnia działek budowlanych ustalona na 600 m<sup>2</sup> wynika z inwentaryzacji urbanistycznej oraz analizy tendencji wyznaczania działek budowlanych na terenie opracowania i w jego sąsiedztwie. Znaczne zmniejszenie powierzchni działek jest również nieuzasadnione względami ochrony środowiska przyrodniczego, co wiązałoby się ze zmniejszeniem udziału powierzchni chłonnych na obszarze opracowania. W związku z powyższym, uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie. (4) § 17 ust. 5 pkt 2 jest obligatoryjnym elementem zakresu planu miejscowego – art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie ma podstaw do zrezygnowania z określania parametru minimalnej szerokości frontu działki przy procedurze scalania i podziału nieruchomości. W związku z powyższym, uwaga w powyższym zakresie zostaje rozpatrzona negatywnie. (5) § 17 ust. 5 jest obligatoryjnym elementem zakresu planu miejscowego – art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie ma podstaw do zrezygnowania z określania parametrów działki przy procedurze scalania i podziału nieruchomości. Ponadto, w odniesieniu do pkt 3 – nie przewiduje się zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej. W związku z powyższym, uwaga w powyższym zakresie zostaje rozpatrzona negatywnie.

2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 9 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Masłowo Północ” w Masłowie, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 8 lipca 2020 roku (data wpływu: 08.07.2020 r.) przez „RAWBUD” – Rawicz Sp. z o.o.: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 2) z dnia 8 lipca 2020 roku (data wpływu: 10.07.2020 r.) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:

Oznaczenie nieruchomości;

Tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 17MN.

Wnioski i uwagi do MPZP

„Rawbud” - Rawicz, jako firma zainteresowana inwestowaniem na terenie Masłowa, wnioskuje o wprowadzenie niżej wymienionych zmian w projekcie uchwały ustalającej MPZP „Masłowo Północ”:

- 1) Wnioskujemy o obniżenie opłaty planistycznej o której mowa w § 32 projektu uchwały, ustalając stawkę tej opłaty w wysokości 15%, zamiast maksymalnej 30% stawki zapisanej w projekcie uchwały;

W MPZP prosimy wprowadzić zapisy, że tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1 ZP 2 ZP, są terenami ogólnodostępnymi we władaniu Gminy.

Na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 17MN prosimy ustalić minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek w wielkości nie mniejszej niż 14 metrów.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Po analizie treści uwagi, należy wskazać, że: (1) Ustawodawca w drodze art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził obowiązek stosowania opłaty planistycznej jako daniny o charakterze publicznym. Opłata ta ma realizować zasadę dobra wspólnego, o której mowa w art. 82 Konstytucji RP. Maksymalne obniżenie opłaty planistycznej prowadzić może do niegospodarności jednostki samorządu terytorialnego. Po stronie gminy leży realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Elementem zasady dobra wspólnego jest także konieczność ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych określonych w ustawie – art. 84 Konstytucji. W związku z powyższym, znaczące obniżenie opłaty planistycznej może negatywnie wpłynąć na późniejszą implementację planu, w związku z czym uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie. (2) Ukierunkowanie terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP na prywatne wykorzystanie terenu nie wskazuje jednoznacznej możliwości wyznaczenia tych obszarów jako terenów zieleni miejskiej o charakterze publicznym, w związku z czym uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie. (3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala szerokości frontu nowo wydzielonych działek sensu stricte. § 21 ust. 5 jest obligatoryjnym elementem zakresu planu miejscowego, w którym należy wskazać szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, tzn. zasad do dodatkowej procedury scalenia i podziału nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości. Szerokość frontu działki określona w § 21 ust. 5 pkt 2 nie dotyczy parametrów przy wydzieleniu działki w trybie geodezyjnym. Szerokość frontu ustalona na 20 metrów jest optymalna dla prawidłowego kształtowania zabudowy. W związku z powyższym, uwaga w tym zakresie zostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

Oznaczenie nieruchomości;

działki nr 209,1144,202/4,210/1 oraz pozostałe tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/MN.

Wnioski i uwagi do MPZP

Jako właściciel nieruchomości przy ul. Działkowej 9 w Masłowie wnioskuję:

- aby na terenach 1U/MN fronty nowo wydzielanych działek ustalić w minimalnej szerokości 14 metrów.

W tym celu proszę zmienić zapis w uchwale w § 21 ust.5 pkt 2 nadając mu treść: „minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 14 metrów.”

Uzasadnienie:

W moich planach inwestycyjnych jest zamiar wydzielenia nowej działki o powierzchni 500 m<sup>2</sup> z frontem działki o szerokości 15 m.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala szerokości frontu nowo wydzielonych działek sensu stricte. § 21 ust. 5 jest obligatoryjnym elementem zakresu planu miejscowego, w którym należy wskazać szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, tzn. zasad do dodatkowej procedury scalenia i podziału nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości. Szerokość frontu działki określona w § 21 ust. 5 pkt 2 nie dotyczy parametrów przy wydzieleniu działki w trybie geodezyjnym. Szerokość frontu ustalona na 20 metrów jest optymalna dla prawidłowego kształtowania zabudowy. W związku z powyższym, uwaga w tym zakresie zostaje rozpatrzona negatywnie.