

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PRZEMĘT**  
**z dnia 15 grudnia 2021 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXIII/146/96 Rady Gminy Przemęt z dnia 26 czerwca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjnego we wsi Kaszczor.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Przemęt uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXIII/146/96 Rady Gminy Przemęt z dnia 26 czerwca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjnego we wsi Kaszczor, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt, uchwalonego uchwałą nr 305/2021 Rady Gminy Przemęt z dnia 29 lipca 2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt 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 - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 3) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70 %, z wyłączeniem żywopłotów;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML i 7ML;
- 2) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem IT;
- 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych na wysokości powyżej 1,2 m, ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, na terenach KD-L i KD-D, tablic informacyjnych o wysokości do 3,0 m;
- 4) dopuszczenie nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach 5ML i 6ML;
- 6) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach: szarym, białym, grafitowym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego lub drewna w różnych odcieniach, od koloru piaskowego poprzez pomarańcze, czerwienie do brązów, z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w dowolnych kolorach;
- 7) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, lub blachy, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym albo gontu.

§5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach ML dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu - Przemęcko-Wschowskiego i kompleksu leśnego Włoszakowice.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych KD-L i KD-D zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 1 lit. e-h.

§8.1. Dla terenów ML ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) lokalizacja na jednej działce jednego budynku rekreacji indywidualnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku gospodarczego, przy czym powierzchnia zabudowy tego budynku nie może przekraczać 35 m<sup>2</sup>;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
  - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki;
  - 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 27° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 12) wysokość budynków:
    - a) rekreacji indywidualnej nie więcej niż 9,0 m,
    - b) gospodarczych nie więcej niż 6,0 m;
  - 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 550 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 550 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych z działek o nr ewid. 928/2 i 928/47, gdzie minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż – 420 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt. 15;
  - 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
2. Dla terenu IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 304 – Zbiornik Międzymorenowy Przemęt.

§10.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla terenów ML i IT:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m, przy minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>, przy czym minimalna powierzchnia działki nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania przy lokalizacji budynków odpowiednich odległości od granicy lasu, zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od lokalizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,0 m od osi linii.

§12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - d) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - e) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach dróg KD-L, KD-D i KDW,
  - f) dopuszczenie wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg KD-L, KD-D i KDW, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
  - g) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury na terenach dróg KD-L, KD-D i KDW,
  - h) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wartościami minimalnymi wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz docelowo z sieci gazowej;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Przemęt uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemęt.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Przemęt

Elżbieta Wita