



**PROJEKT
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SOMPOLNO
DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W SOMPOLNIE
ORAZ W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH MOSTKI, JANOWICE I LUBSTÓW
TEKST PLANU**

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PLANU SĄ:

ZAŁĄCZNIK NR 1, 2, 3, 4 - RYSUNKI PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

ZAŁĄCZNIK NR 6 – 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

Projekt planu sporządziła:

mgr inż. architekt Agnieszka Wiśniewska

Członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów Nr WP - 0338
posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

PLAN UCHWAŁONO UCHWAŁĄ NR
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE Z DNIA

OPUBLIKOWANO W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO NR Z DNIA

**PROJEKT UCHWAŁY
NA KOMISJE RADY GMINY**

SOMPOLNO, wrzesień 2017

Projekt v. 15.09.2017 r

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE z dnia 2017 r.**

**w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno
dla wybranych terenów położonych w Sompolnie
oraz w obrębach geodezyjnych Mostki, Janowice i Lubstów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałami:

- a) Nr XX/137/2016 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla wybranych terenów położonych w Sompolnie oraz w obrębach geodezyjnych Mostki i Janowice,
- b) Nr XXIV/164/2016 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Lubstów,

Rada Miejska w Sompolnie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1.

- 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla wybranych terenów położonych w Sompolnie oraz w obrębach geodezyjnych Mostki, Janowice i Lubstów, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005r.
- 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla terenów położonych w Sompolnie oraz w obrębach geodezyjnych Mostki, Janowice i Lubstów, zwany dalej planem.
- 3. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz z części graficznej, stanowiącej załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały.
- 4. Granice obszaru objętego uchwałą określone zostały w części graficznej planu.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały, w tym załącznik nr 1 w skali 1:500 obejmujący teren w mieście Sompolno, załączniki nr 2, 3, 4 w skali 1:1000 obejmujące tereny w obrębach geodezyjnych Mostki, Janowice i Lubstów.

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 6.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenie informacyjne wskazują stan wynikający z innych przepisów:
 - 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz pasem ochronnym linii;
 - 2) oznaczenia poza granicami obszaru objętego planem;
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą zawarte w części tekstowej i części graficznej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony przypisanym mu symbolem, na którym obowiązuje takie samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania ustalone planem;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice terenu zdefiniowanego w punkcie 4;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu od strony drogi lub granicy terenu, przed którą nie dopuszcza się wznoszenia budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązujące położenie lica ściany frontowej budynku, lub jego części, w stosunku do przyległej drogi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia obiektów na danym terenie, który może istnieć jako funkcja samodzielna lub uzupełniona innymi funkcjami dopuszczonymi planem;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym lub uzupełniającym – rodzaje przeznaczenia terenu, inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu ustalonemu planem;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na

- działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN-ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej lub terenu, odpowiednio do ustaleń planu;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy do powierzchni działki - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN-ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 12) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w sposób określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 13) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków dopuszczoną ustaleniami planu na danym terenie;
 - 14) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 12 stopni;
 - 15) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach o pochyłych głównych połaciach dachowych ze spadku większym niż 12 stopni;
 - 16) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą krawędź załamania głównych połaci dachowych;
 - 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 18) pasie ochronnym linii elektroenergetycznej, należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 2) **US/U** - tereny sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) **ML** - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **P,U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 5) **KD-D** - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6.

1. Dla zachowania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowę i zagospodarowanie terenów należy realizować z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i ustaleń szczegółowych planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu zawartymi w Dziale III uchwały.
3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji należy przyjmować zgodnie z przepisami zawartymi § 14 ustaleń planu dotyczącymi zasad kształtowania układu komunikacji.
4. Budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem.
5. W stosunku do zabudowy istniejącej, ustala się prawo jej dotychczasowego użytkowania i wykonywania remontów. W przypadku przebudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, należy stosować ustalenia niniejszego planu.
6. Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz niezbędne do tego celu podziały nieruchomości.
8. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, na cele komunikacji oraz pod powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
10. Maksymalna wysokość obiektów i urządzeń technicznych oraz technologicznych dopuszczona ustaleniami planu nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
11. Obiekty budowlane stanowiące przeszkodę lotniczą, przed pozwoleniem na ich budowę, wymagają zgłoszenia do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych, tj. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie przeszkód lotniczych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, a o wysokości 100m n.p.t. i powyżej również do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, odpowiednio do przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

§ 7.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) W sposobie zagospodarowania terenów należy stosować zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju mając na względzie ochronę zasobów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu.
- 2) Tereny objęte planem w obrębach geodezyjnych Mostki, Janowice i Lubstów położone są w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego uchwałą nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych terenów. Realizowane na tym terenie przedsięwzięcia nie mogą być sprzeczne z przepisami prawa w

zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska. W tym celu należy stosować się do ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Na terenie Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z jego obecnym stanie prawnym, brak przepisów wykonawczych oraz zakazów ustalanych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

- 3) Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone działek budowlanych należy urządzić jako teren biologicznie czynny, przede wszystkim zagospodarować zielenią.
- 4) W doborze nasadzeń zieleni należy uwzględniać przebieg sieci infrastruktury technicznej.
- 5) Dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować w następujący sposób:
 - na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych w planie symbolem **ML**, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - pozostałych terenów objętych planem nie zalicza się do terenów wymagających ochrony przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych.
- 6) Dla ochrony klimatu akustycznego na terenie działek budowlanych, na których zostaną zlokalizowane obiekty, które ze względu na prowadzoną w nich działalność lub sposób eksploatacji mogą stanowić źródło hałasu, należy stosować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki oraz inne środki techniczne i organizacyjne ograniczające emisję hałasu w środowisku oraz zapewniające utrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu przy granicy działki z terenem chronionym pod względem akustycznym.

§ 8.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) Na obszarze objętym planem w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone przepisach gminnych zawartych w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w przepisach odrębnych.
- 2) Wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska.
- 3) Każda posesja musi mieć zapewnione odpowiednie miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów.
- 4) Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
- 5) Masy ziemne, powstające w trakcie prowadzenia robót budowlanych i przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, jeśli nie stanowią zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych, wód podziemnych, gleby i ziemi, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub zagospodarować na terenie własnym, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być wykorzystane w ten sposób, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.

1. Teren objęty planem, określony w załączniku **nr 1** do uchwały, położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Sompolno, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oraz na terenie stanowiska archeologicznego nr 19, AZP 53-42/85.

2. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków inwestycje na obszarze objętym ochroną konserwatorską, w tym także prace ziemne, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Sompolno zagospodarowanie terenu i lokalizowane obiekty należy podporządkować zabytkowemu układowi urbanistycznemu miasta i zharmonizować z otoczeniem, obowiązuje historyczna linia zabudowy, nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych oraz tradycyjnego ich pokrycia (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu), zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz stosowania w elewacjach frontowych budynków oraz na połaciach dachów widocznych od strony ulicy klimatyzatorów i wentylatorów lub podobnych urządzeń technicznych, nadziemne obiekty infrastruktury technicznej należy wkomponować w zabudowę działki.
4. Na pozostałych terenach objętych planem nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej, z tego względu ustaleń nie podejmuje się.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

Na terenach objętym planem nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej o których mowa w art. 2 p. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obszary górnicze, z tego względu ustaleń nie podejmuje się.
2. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe, ani inne tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13.

Na terenie objętym planem dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości, a także łączenie działek w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14.

Ustala się następujące zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne, oraz poprzez dojazdy i dojścia w granicach terenów.
- 2) Zjazdy z dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.
- 3) Zjazdy z dróg wewnętrznych należy realizować na warunkach uzgodnionych z właścicielem drogi.
- 4) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W sposobie zagospodarowania terenów i ich obsługi komunikacyjnej należy uwzględnić wymagania przepisów w zakresie dróg pożarowych.
- 6) W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielone dojazdy i dojścia o szerokości dostosowanej do ich funkcji, obowiązujących warunków technicznych i przepisów odrębnych.
- 7) Miejsca do parkowania pojazdów w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu należy zapewnić w postaci miejsc postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:
 - a) dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych **U**, miejsca do parkowania w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy, należy zapewnić w granicach terenu lub na parkingach gminnych (miejskich);
 - b) dla zabudowy usługowej i sportu na terenach oznaczonych **US/U** miejsca do parkowania w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy, należy zapewnić w granicach terenu lub na parkingach gminnych;
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych **ML** należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działki w ilości co najmniej 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
 - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej na terenach oznaczonych **P,U** należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy zachowaniu wskaźnika co najmniej 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oraz co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.
- 8) Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać odpowiednio do przepisów odrębnych.

§ 15.

1. W zakresie zasad ogólnych dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę urządzeń i sieci istniejących z zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.
2. Do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić niezbędny ze względów technicznych i technologicznych dostęp odpowiednio do przepisów odrębnych.

§ 16.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg, przede wszystkim publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych (nie dotyczy drogi wojewódzkiej).

- 2) Dopuszcza się usytuowanie sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń naziemnych poza liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz prawa własności.
- 3) Lokalizacja obiektów i urządzeń naziemnych (jak np. szafki kablowe), nie może powodować utrudnień bądź zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez np. ograniczenie widoczności, utrudnianie czytelności znaków drogowych, wywoływanie efektu olśnienia.
- 4) Do urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić niezbędny dla ich utrzymania dostęp.
- 5) W przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy obiektami sieciowymi infrastruktury technicznej a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się ich przebudowę, przełożenie, lub skablowanie w przypadku napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
- 6) Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne z którymi inwestycja wejdzie w kolizję, lokalizację planowanej budowy i sposób rozwiązania kolizji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń.
- 7) Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji i prowadzonych robót ziemnych dojdzie do uszkodzenia urządzeń melioracji szczegółowej, inwestor zobowiązany jest do ich naprawy lub odtworzenia.

§ 17.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę ustala się z sieci wodociągowej.
- 2) Na zewnętrznej sieci wodociągowej należy przewidywać hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożarów odpowiednio do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 18.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) Ścieki bytowe i przemysłowe należy odprowadzać poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
- 2) Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji zbiorowej w sposób umożliwiający przyłączenie obiektów, ścieki należy odprowadzać do indywidualnych zbiorników bezodpływowych systematycznie opróżnianych i wywóz ścieków do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków.
- 3) Dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków.
- 4) Odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód i do ziemi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy przewidywać poprzez sieć kanalizacji deszczowej, a na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do sieci, odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni podlegających zanieczyszczeniom substancjami zagrażającymi środowisku należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 7) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych czystych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.

- 8) Zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu, do cieków wodnych i wód powierzchniowych.

§ 19.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów elektroenergetycznych

- 1) Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Na terenie, gdzie wystąpi zwiększenie zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych wraz z wydzieleniem niezbędnej do tego celu działki, można przewidywać w granicach terenów jako funkcję uzupełniającą. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest konieczne zachowanie linii zabudowy ustalonej w planie, pod warunkiem dostosowania się przepisów odrębnych.
- 3) Nowoprojektowaną sieć elektroenergetyczną służącą zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną, wraz z przyłączami, należy realizować przede wszystkim jako sieć kablową. W przypadku terenów określonych w załącznikach nr 2 i 4 dopuszcza się budowę linii napowietrznych.

§ 20.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu środków łączności:

- 1) Inwestycje w zakresie środków łączności należy realizować jako sieci kablowe lub bezprzewodowe.
- 2) Inwestycje w zakresie łączności publicznej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, należy stosować indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem ich sprawności, a także energii z wysokoefektywnych systemów alternatywnych i ze źródeł odnawialnych.
2. Zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 22.

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia oraz gazowej sieci rozdzielczej i zaopatrzenie odbiorców na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.
2. Dla gazociągów należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 23.

Ustala się następujące warunki, zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wzdłuż tras przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

1. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych szerokość pasa ochronnego terenu wynosi odpowiednio:
 - 1) dla linii średniego napięcia SN 15 kV - po 5 m w rzucie poziomym od skrajnych przewodów linii w obu kierunkach
 - 2) dla linii niskiego napięcia nn 0,4 kV po 3 m w rzucie poziomym od skrajnych przewodów linii w obu kierunkach
2. W pasie ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - 1) planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 2) warunki lokalizacji wszelkich obiektów oraz wykonywania robót budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej i sytuowania masztów.
3. W pasie ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych musi zawierać się ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów odrębnych.
4. Istniejące w pasach ochronnych urządzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości obiektów zgodnie z przepisami i obowiązującymi normami;
5. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce, lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokości pasów ochronnych i ustalone w nich ograniczenia nie mają zastosowania.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Rozdział 12.

U - tereny zabudowy usługowej

§ 25.

Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,
- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: infrastruktura techniczna.

§ 26.

Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy usługowej można lokalizować budynki usługowe, w tym handlowo - usługowe oraz obiekty towarzyszące;
- 2) na działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,25 / 1,20,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,75,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 25 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,00 m, w tym maksymalna wysokość budynku do korony muru 6,00 m,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej równa powierzchni terenu;
- 3) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:
- a) dachy dwu- lub wielospadowe, spadek głównych połaci dachowych od 12 do 40 stopni, pokrycie dachówką karpiówką, blachą cynkowo - tytanową lub blachą miedzianą,
 - b) w połaciach dachowych nie dopuszcza się lukarn, facjat i okien powiekowych,
 - c) w połaciach dachowych niewidocznych od strony ulicy dopuszcza się okna połaciowe;
- 4) linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje zachowanie historycznej linii zabudowy;
- 6) elewacje budynku należy rozwinąć w ciągu obu przyległych do terenu ulic;
- 7) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje §9 ustaleń planu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z §14 ustaleń planu.

Rozdział 13.

US/U - tereny sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej

§ 27.

Na terenie oznaczonym symbolem **US/U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji
- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna.

§ 28.

Na terenie oznaczonym symbolem **US/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej można lokalizować budynki, obiekty i urządzenia sportowe oraz sportowo - rekreacyjne, place i urządzenia do gier i zabaw, obiekty towarzyszące;
- 2) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się budynki i obiekty usługowe w zakresie usług nieuciążliwych;
- 3) na działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,05 / 0,25,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,25,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 35 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,00 m,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 3, w tym ewentualna trzecia kondygnacja nadziemna wyłącznie jako poddasze,
 - f) spadek głównych połaci dachowych budynków - od 15 do 45 stopni lub dach płaski.
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²

- 3) dachy budynków należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym, a także konstrukcje lekkie, np. w postaci zadaszeń przeziernych;
- 4) główną kalenicę dachów budynków należy sytuować równoległą lub prostopadłą do frontowej granicy działki budowlanej lub do granicy bocznej, z tolerancją +/- 10 stopni;
- 5) wysokość zabudowy i kształt dachu ustalony dla budynków, należy odnosić także do wiat i altan;
- 6) linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z §14 ustaleń planu;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi dojazdowej KD-D.

Rozdział 14.

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolem **ML** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej,
- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

§ 30.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **ML** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na działkach zabudowy rekreacji indywidualnej **ML** można lokalizować budynki rekreacji indywidualnej przeznaczonymi do okresowego wypoczynku (tzw. "letniskowe") oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) dopuszcza się budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy w ilości nie więcej niż jeden na jednej działce;
- 3) na działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,05 / 0,40
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,25
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 40 %
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej - 9,00 m
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego - 6,50 m dla dachu spadowego oraz 4,50 m dla dachu płaskiego
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku rekreacji indywidualnej - 2 , w tym druga jako poddasze
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego - 1 plus dopuszczalne poddasze nieużytkowe
 - h) spadek głównych połaci dachowych budynku rekreacji indywidualnej – od 12 do 45 stopni,
 - i) spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego i garażowego - od 12 do 45 stopni lub dach płaski,
 - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 400 m²
- 4) dachy budynków rekreacji indywidualnej należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe;

- 5) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
- 6) główną kalenicę dachu budynków należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej;
- 7) wysokość maksymalną budynków i kształt dachu określone dla budynków gospodarczych, należy odnosić także do wiat i altan;
- 8) linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) budynku gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z § 14 ustaleń planu.

Rozdział 15.

P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolem **P,U** obejmującym tereny **1P,U** i **2P,U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa oraz zabudowa usługowa,
- przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna,
- przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej można sytuować budynki i obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, budynki usługowe, biurowe, socjalne, garażowe oraz obiekty i urządzenia pomocnicze i towarzyszące;
- 2) dopuszcza się budynki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,00 / 1,80
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,60
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 15 %
 - d) maksymalna wysokość zabudowy (w odniesieniu do budynków) - 18,00 m
 - e) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń technicznych oraz technologicznych – 30,00 m
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4
 - g) spadek głównych połaci dachowych – od 12 do 45 stopni lub dach płaski
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²
- 4) dachy budynków należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, lub jako dachu płaskie, dopuszcza się dachy łukowe;
- 5) wysokość maksymalną i kształt dachu określone dla budynków, należy odnosić także do wiat i wolnostojących zadaszeń;
- 6) linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) budynki można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z sąsiednią działką budowlaną położoną w granicach objętych planem;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z §14 ustaleń planu;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu **2P,U** z przyległej drogi wewnętrznej **KDW** oraz z istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 266 (zlokalizowanego na pograniczu działek o nr ewidencyjnych 57/1 i 58/1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 16.

KD-D - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

§ 33.

Na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych - droga gminna klasy dojazdowej D

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-D** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu można sytuować w zależności od potrzeb: jezdnię, chodniki, pobocza, przystanki, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, zjazdy, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) szerokości pasa drogowego zgodnie ze stanem obecnym;
- 3) wymagania techniczne drogi zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

Rozdział 17.

KDW - teren dróg wewnętrznych.

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg wewnętrznych – droga wewnętrzna

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren drogi wewnętrznej należy przeznaczyć dla ruchu pojazdów i pieszych, w granicach pasa drogowego można sytuować jezdnię lub pieszko-jezdnię, pobocza, chodniki, miejsca postojowe, zjazdy, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ustala się szerokości pasa drogowego w ich liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem obecnym;
- 3) dostępność drogi wewnętrznej do drogi wojewódzkiej nr 266 poprzez zjazd istniejący.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 18.

Ustalenia końcowe

§ 37.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów objętych planem w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ML; U; P,U** - w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **US/U, KD-D, KD-W** w wysokości 0%.

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sompolno.

§ 39.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 40.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sompolnie