

**Uchwała Nr XIX/79/2004**  
**Rady Gminy w Grzegorzewie,**  
**z dnia 28.05. 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art.26, art.28 i art.36 ust.3, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz art. 85 pkt.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz.717), a także w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXXVI/202/2002 Rady Gminy w Grzegorzewie, z dnia 03.09.2002 r. oraz Uchwały Nr XV/66/2004 Rady Gminy w Grzegorzewie , z dnia 30.01.2004 r.

**Rada Gminy w Grzegorzewie** uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew.
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oraz granice obszaru wyłączonego z uchwalenia oznaczono na rysunku planu w skali 1 : 10 000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 1 , rysunki od 1.1 do 1. 33.
3. Obszar wyłączony z uchwalenia niniejszą uchwałą określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000, która jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 2.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
  - a. przeznaczenia terenów na różne funkcje,
  - b. przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

**ROZDZIAŁ II**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 2**

**Przeznaczenie terenów na różne funkcje:**

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:  
**R** - uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy, dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej.

- R/RL** - uprawy polowe przeznaczone pod zalesienie, dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy rolniczej, dozwolona rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej w granicach istniejącej działki.
- R/ZC** - uprawy polowe - rezerwa terenu pod rozbudowę cmentarza.
- R/ EW** - uprawy polowe z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- RZ** - użytki zielone, tereny łąk i pastwisk - bez prawa zabudowy.
- RL** - lasy w rozumieniu ustawy o lasach .
- N/RL** - nieużytki przeznaczone do rekultywacji leśnej.
- W** - wody otwarte.
- Wz** - stawy gospodarcze.
- TAG1** - zabudowę związaną z działalnością gospodarczą uciążliwą (przemysł, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, składy, magazyny, hurtownie) , dozwolona lokalizacja zaplecza administracyjno-technicznych i socjalnych oraz infrastruktury technicznej.
- TAG2** - zabudowę związaną z działalnością gospodarczą nieuciążliwą, obsługą rolnictwa, rzemiosłem, z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- MR** - zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z gospodarką rolną, hodowlaną i ogrodnictwem, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz nieuciążliwych usług, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- MRj** - zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z gospodarką rolną, hodowlaną i ogrodnictwem oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz nieuciążliwych usług, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- MNj** - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- MNj/TAG2-** zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z możliwością lokalizacji nieuciążliwej działalności gospodarczej.
- A** - zabudowę związaną z administracją.
- U** - zabudowę związaną z nieuciążliwą działalnością usługową, z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych, dozwolona lokalizacja mieszkań stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- UO** - zabudowę związaną z działalnością oświatową, dozwolona lokalizacja mieszkań stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- UZ** - zabudowę związaną z opieką zdrowotną i ochroną socjalną, dozwolona lokalizacja mieszkań stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- US** - zabudowę związaną ze sportem i rekreacją.
- UI** - zabudowę związaną z usługami o charakterze publicznym , zapewniającymi porządek, bezpieczeństwo i ochronę przeciwpożarową dozwolona lokalizacja mieszkań stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- OK** - zabudowę sakralną i towarzyszącą związaną z obsługą kultu religijnego.
- ZC** - cmentarze czynne, dozwolona lokalizacja obiektów sakralnych i cmentarnych oraz parkingów.
- WZ** - urządzenia zaopatrzenia w wodę - stacja wodociągowa.

- NO** - urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków - oczyszczalnia ścieków.
- NU** - urządzenia gospodarki odpadami - składowisko odpadów.
- NU/RL** - urządzenia gospodarki odpadami - wysypisko przeznaczone do rekultywacji leśnej.
- En220kV**- elektroenergetyczne linie przesyłowe o napięciu 220 kV wraz z obszarem ograniczonego użytkowania.
- En110kV**- linię przesyłową energetyczną wysokiego napięcia ze strefą.
- EE** - zabudowę związaną z obsługą energetyki.
- KK1** - linię kolejową C-E-20 z obiektami towarzyszącymi związanymi z eksploatacją oraz obsługą podróźnych .
- KK2** - linię kolejową nr 131 z obiektami towarzyszącymi związanymi z eksploatacją oraz obsługą podróźnych .
- KK3** - linię kolejową nr 003 z obiektami towarzyszącymi związanymi z eksploatacją oraz obsługą podróźnych.
- DK** - drogę krajową nr 2 z obiektami towarzyszącymi związanymi z eksploatacją oraz obsługą podróźnych i pojazdów.
- DP** - drogę powiatową z obiektami towarzyszącymi związanymi z eksploatacją oraz obsługą podróźnych i pojazdów.
- DG** - drogę gminną.
- KS** - zabudowę związaną z obsługą komunikacji samochodowej.
- KX** - ścieżkę rowerową w pasie drogowym drogi gminnej
- a** - obiekt architektoniczny objęty ochroną konserwatorską .
- p** - park zabytkowy objęty ochroną konserwatorską.
- ac** - obiekt archeologiczny objęty obserwacją archeologiczną.
- h** - obiekt hydrotechniczny - jaz na rzece.
- t** - obiekt telekomunikacji - stację bazową telefonii komórkowej.

Funkcje terenów:

1. Podstawowa - oznaczona jest na rysunku planu jako symbol lub zbiór symboli, przed ukośnikiem,
2. Uzupełniająca - oznaczona jest na rysunku planu jako symbol funkcji po ukośniku. Lokalizacja zabudowy realizowanej w zakresie funkcji uzupełniającej może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej. Zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce. Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej, budynek mieszkalny należy lokalizować poza strefą ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności. Standard zamieszkiwania w budynku zapewnia inwestor we własnym zakresie. Realizacja zabudowy mieszkaniowej nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień właścicieli sąsiednich działek, wynikających z przeznaczenia terenu.
3. Wykluczona - stwarzająca zagrożenie dla zdrowia ludzi działalność produkcyjna i usługowa.

## ROZDZIAŁ III TRANSPORT I KOMUNIKACJA

### § 3

#### **Parametry i zasady kształtowania układu transportu kolejowego.**

1. Linia kolejowa C-E-20 Kunowice-Poznań-Warszawa-Terespol oznaczona na rysunku planu symbolami **KK1 i KK3** z dopuszczeniem modernizacji .
2. Linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory - Tczew oznaczona na rysunku planu symbolem **KK2** .
  1. Dla wszelkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowywania projektów uzyskać uzgodnienie z właściwym organem zarządzającym.
  2. Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi musi uwzględnić przepisy szczególne obowiązujące dla transportu kolejowego w zakresie: określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i zatrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych.
  3. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej:
    - a. budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, (jeżeli w przepisach odrębnych dot. budynków i budowli ustalono odległości większe niż ww. stosuje się przepisy odrębne),
    - b. budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach ,
    - c. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego a wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei (koncesjonowanym podmiotem gospodarczym uprawnionym do zarządzania liniami kolejowymi),
    - d. drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
  4. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

### § 4

#### **Parametry układu transportu drogowego i komunikacji samochodowej.**

1. Droga krajowa nr 2 oznaczona na rysunku planu symbolem **DK** o znaczeniu ponadregionalnym przewidziana do modernizacji i dostosowania do parametrów drogi klasy GP.
  1. Przeznaczona dla wszystkich użytkowników dróg, nie obsługująca przyległego terenu , dostępność do drogi ograniczona tylko przez skrzyżowania.
  2. Charakteryzuje się tym, że:
    - a. posiada dwupasmową jezdnię dwukierunkową,
    - b. ma zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach,
    - c. krzyżuje się z linią kolejową w różnych poziomach,

3. Najmniejsze odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym dla obiektu budowlanego z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wynoszą :
  - a. 50,0 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej,
  - b. 70,0 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej.
4. Najmniejsza odległość (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym dla obiektu budowlanego z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi wynosi 25,0 m.
2. Drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **DP** przewidziane do modernizacji i dostosowania do parametrów klasy Z i L.
  1. Przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg, charakteryzujące się tym, że:
    - a. posiadają dwupasmową jezdnię dwukierunkową,
    - b. mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach,
    - c. dostępność do dróg jest nieograniczona.
  2. Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi jezdni pasa ruchu wynosi:
    - a. 8,0 m na terenie zabudowy wsi,
    - b. 20,0 m poza terenem zabudowy.
  3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zarząd drogi może wyrazić zgodę na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż określona.
3. Drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **DG** przewidziane do modernizacji i dostosowania do parametrów L.
  1. Przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg, charakteryzujące się tym, że:
    - a. posiadają dwupasmową jezdnię dwukierunkową,
    - b. mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach,
    - c. dostępność do dróg jest nieograniczona.
  2. Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:
    - a. 6,0 m na terenie zabudowy wsi,
    - b. 15,0 m poza terenem zabudowy.
  3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zarząd drogi może wyrazić zgodę na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż określona.

## § 5

### Zasady kształtowania układu transportu drogowego i komunikacji samochodowej.

1. Droga krajowa oznaczona na rysunku planu symbolem **DK**.
  1. Dla terenów przyległych przewiduje się możliwość włączenia do drogi tylko przez następujące skrzyżowania:
    - a. droga krajowa nr 2 - droga powiatowa nr (16)335 i (16)365 w Grzegorzowie,
    - b. droga krajowa nr 2 - droga powiatowa nr (16)336 w Grzegorzewie,
    - c. droga krajowa nr 2 - droga powiatowa nr (16)358 w Barłogach,
    - d. droga krajowa nr 2 - droga powiatowa nr (16)339 w Borysławicach Zamkowych,

- e. droga krajowa nr 2 - droga powiatowa nr (16)359 w Borysławicach Kościelnych.
2. Obowiązuje zakaz projektowania nowych bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych na drogę.
3. Istniejące zjazdy z działek budowlanych mają charakter tymczasowy do czasu budowy dróg zbiorczych.
4. Obowiązuje zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi (np. kanalizacja, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) w pasie drogowym drogi krajowej.
5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych przy drodze wyłącznie poprzez drogi dojazdowe poza pasem drogowym drogi krajowej i skrzyżowań oraz drogi powiatowe i gminne.
6. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą uwzględniono strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.
7. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektu budowlanego z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi:
  - a. 50,0 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej,
  - b. 70,0 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
  - c. 25,0 m dla obiektu budowlanego z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **DP**.
  1. Zakaz „obudowywania” dróg powodujący nadmierne wydłużanie ciągów zabudowy .
3. Drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **DG**.
  1. Budowa nowych odcinków dróg pozwalających na połączenie istniejącej drogi z terenami przyległymi w Borysławicach Zamkowych oraz przedłużenie istniejącej drogi w Borysławicach Kościelnych.
4. W ciągach dróg powiatowych i gminnych ulice zbiorcze i lokalne.
5. Adaptacja obiektów obsługi komunikacji zbiorczej ( przystanki autobusowe) .
6. Ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** w pasach drogowych dróg gminnych.
7. Wydzielone tereny urzędzeń obsługi komunikacji samochodowej oznaczono na rysunku planu symbolem **KS** .

## ROZDZIAŁ IV INFRASTRUKTURA KOMUNALNA I TECHNICZNA

### § 6

#### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunalnej.

##### 1. Gospodarka wodno-ściekowa.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej (stacja wodociągowa w Bylicach Kolonii) oraz poprzez zakup od gmin ościennych: Koło, Dąbie i Olszówka.
2. Odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, kolektory grawitacyjne i rurociągi tłoczne do oczyszczalni ścieków.

3. Dla potrzeb realizacji urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków projektuje się tereny oznaczone na rys. planu symbolem **NO** w Barłogach i Ladorudzku ze względu na położenie w obszarze OWO (Obszar Wysokiej Ochrony) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 .
4. Dla wsi Grodna projektuje się oczyszczalnię przyzagrodową.
5. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników sanitarnych z zapewnieniem ich wywozu do zlewni ścieków przy oczyszczalni.

## **2. Gospodarka odpadami.**

1. Przeznaczone do zamknięcia w 2005r gminne wysypisko oznaczone na rys. planu symbolem **NU/RL** należy zrekułtywować leśnie.
2. Nowe składowisko odpadów jest przewidziane poza granicami gminy, w ramach lokalizacji określonej przez *Kolski Region Komunalny*.
3. Składowisko odpadów *Sanitechu* oznaczone na rys. planu symbolem **NU** należy zagospodarować zgodnie z dokumentacją techniczną.

## **3. Energetyka.**

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane głównie z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz stacji transformatorowych istniejących lub nowo budowanych,
2. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
3. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji a nowe linie elektroenergetyczne należy lokalizować poza pasem drogowym drogi krajowej.
4. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg obowiązujących norm i przepisów i uzgodnione z właścicielem linii energetycznej.

## **4. Infrastruktura techniczna.**

1. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem drogi krajowej i dróg powiatowych lub na terenach upraw polowych z dopuszczeniem zabudowy ,oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**.
2. Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku wąskich dojazdów do działek może wystąpić konieczność prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiadujących z tymi dojazdami działek.
4. Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg, zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę.
5. Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych i uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę.
6. W przypadku realizacji inwestycji na terenie zmeliorowanym , inwestor zobowiązany jest do przebudowy urządzeń melioracyjnych poza teren inwestycji.

**ROZDZIAŁ V**  
**GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW**  
**PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW**  
**SZCZEGÓLNYCH**

**§ 7**

**Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.**

1. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołów dworsko-parkowych i zespołu zamkowo-parkowego obowiązuje:
  1. Historyczna parcelacja (zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów),
  2. Zachowanie zabytkowej zieleni,
  3. Zachowanie zabytkowej zabudowy,
  4. Podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie: lokalizacji, skali i formy,
  5. Użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu.
2. Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
  1. Historyczna parcelacja,
  2. Historyczne rozplanowanie,
  3. Zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
  4. Zachowanie zabytkowej zieleni.
3. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Grzegorzewa, ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowo-parkowego w Borysławicach Zamkowych, ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Bylicach , ochrony konserwatorskiej pozostałości zespołu dworsko-parkowego w Grodnej obowiązuje:
  1. Historyczne rozplanowanie,
  2. Historyczna linia zabudowy,
  3. Historyczna parcelacja; niezbędne zmiany wymagają uzgodnienia SOZ,
  4. Zachowanie zabytkowej zabudowy (obiekty wpisane do rejestru zabytków),
  5. Zachowanie zabytkowej zieleni,
  6. Zharmonizowanie nowych obiektów (zabudowa uzupełniająca, plombowa) z zabudową zabytkową w zakresie: skali, formy (bryła i artykulacja architektoniczna), materiału, kolorystyki, podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów(mała architektura, reklamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu.
4. Wymagają uzgodnienia Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Koninie wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stref ochrony, takie jak:
  1. W odniesieniu do zabudowy - rozbiórki, remonty, przebudowy, rozbudowy, budowy,
  2. W odniesieniu do zieleni - wycinki (dotyczy parków wpisanych do rejestru zabytków), nasadzenie , prace porządkowe i pielęgnacyjne,
  3. Podziały geodezyjne,
  4. Prace ziemne,
  5. Zmiany sposobu użytkowania,
  6. Zmiany zagospodarowania.
5. Na obszarach stref „OW” ochrony reliktywów archeologicznych działalność inwestycyjna może być prowadzona wyłącznie pod nadzorem konserwatorskim.



W związku z tym niezbędne jest powiadomienie służby konserwatorskiej o planowanych w tym rejonie pracach ziemnych: Borysławice Kościelne i Borysławice Zamkowe, Bylice Wieś, Ladorudzek.

6. Przedmioty ochrony:
  1. Boguszyniec: zagroda nr6 , dom nr 19.
  2. Borysławice Kościelne: zespół kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP , cmentarz par. rzymskokatolicki, cmentarzysko kultury pomorskiej (objęte strefą „OW”).
  3. Borysławice Zamkowe: zespół zamkowy, osada wielokulturowa i cmentarzysko kultury przeworskiej (objęte strefą „OW”).
  4. Bylice: zespół dworski, dom nr 34, cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej (objęte strefą „OW”).
  5. Byliczki: dom nr 57.
  6. Grodna: pozostałość zespołu dworskiego.
  7. Grzegorzew: układ urbanistyczny, zespół kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP , kapliczka -ul.Toruńska, zespół cmentarza par. rzymskokatolickiego, remiza strażacka, ob. Urząd Gminy.
    - a. pl. 1000-lecia: domy nr: 5, 8, 9, 12;
    - b. ul. Leśna - domy nr: 8, 10;
    - c. ul. Ogrodowa - domy nr: 1, 6;
    - d. ul. ks. Starkiewiczza - domy nr: 3, 5, 11;
    - e. ul. Szkolna - domy nr: 3, 15, 17;
    - f. ul. Toruńska - domy nr: 1, 2, 9, 17, 25;
    - g. ul. Uniejowska - domy nr: 2, 3, 5, 7, 10,11;
    - h. ul. Warszawska - domy nr: 3, 6, 7, 15, 17, 29;
    - i. ul. Zielona - domy nr: 7, 9, 15.
  8. Kiełczewek : domy nr: 17, 24.
  9. Ladorudzek : zagrody nr :10, 37, 40, domy nr: 38, 42.
  10. Ladorudzek Skąpe: stodoła w zagrodzie nr 42, obora i stodoła w zagrodzie nr 43.
  11. Ponętów Dolny: domy nr: 20, 44, 125;
  12. Tarnówka: wiatrak koźlak, domy nr: 39, 57;
  13. Zabłocie: kapliczka.

## § 8

### **Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu górnictwa i geologii.**

1. W obszarze perspektywicznych i szacunkowych złóż geologicznych kruszywa naturalnego obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.
2. W obszarze udokumentowanych złóż geologicznych torfów obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

## § 9

### **Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu prawa wodnego.**

1. W obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Turek -Konin -Koło - GZWP nr 151 tereny podlegają wysokiej ochronie (OWO = Obszar Wysokiej Ochrony)
2. Należy dążyć do:
  1. ochrony wód dla celów komunalnych poprzez racjonalne zagospodarowanie zasobów wodnych ze względu na wciąż malejące zasoby,

2. likwidacji gromadzenia ścieków w zbiornikach wybieralnych, jako metody zagrożającej chronionym obszarom wodonośnym.
3. Granicę obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - wody 1% przyjęto zgodnie z *Operatem przeciwpowodziowym woj. konińskiego*. Są to tereny położone wzdłuż rzek: Rgilewka, Struga Kiełczewska , Orłówka .

## ROZDZIAŁ VI USTALENIA OGÓLNE DLA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE ZE WZGLĘDU NA WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI

### § 10

#### 1. Linie elektroenergetyczne.

1. Ustala się strefy ograniczonego użytkowania terenu wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV , oznaczonych na rysunku planu symbolem **En110kV** – 14.5 m od skrajnych przewodów linii.
2. Ustala się dla terenu wzdłuż elektroenergetycznych linii przesyłowych o napięciu 220kV , oznaczonych na rysunku planu symbolem **En220kV** obszar ograniczonego użytkowania o szerokości 70 metrów ( po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach),
3. W terenie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV ustala się następujące zakazy:
  - a. zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - b. zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
4. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV na linie o napięciu 400kV względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe.

### § 11

#### 1. Elektrownie wiatrowe.

1. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/ EW** :
  - a. jako przeznaczenie podstawowe - grunty rolne w dotychczasowym użytkowaniu i możliwość budowy elektrowni wiatrowych . Pod lokalizację jednej wieży wiatrowej grunt z drogą dojazdową nie będzie przekraczać 0,5 ha klasy III i 1,0 ha klasy IV,
  - b. przewiduje się budowę turbin wiatrowych typ V80-2,0, MW NH100,
  - c. maksymalna wysokość wieży elektrowni wiatrowej -110 m (bez rotora) ,
  - d. wszystkie konstrukcje turbin wiatrowych, łącznie z wieżami powinny być pomalowane na jasny , najlepiej biały lub biało-szary kolor, nie kontrastujący z otoczeniem , zewnętrzne pomieszczenia transformatorów i innych elementów elektrycznych mają być pomalowane na kolor szary, brązowy lub zielony,
  - e. nakaz usunięcia elektrowni wiatrowej nieczynnej przez okres jednego roku,
  - f. zakaz umieszczania na elektrowni wiatrowej reklam; zakaz nie dotyczy oznaczenia nazwy i symbolu producenta elektrowni wiatrowej umieszczonego na gondoli turbiny.

2. Należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające ograniczenie ewentualnych uciążliwości do granic własnych użytkowania terenu .
3. Po zakończeniu robót budowlanych polegających na montażu elektrowni wiatrowych - przywrócenie pierwotnej, rolniczej funkcji terenu.
4. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:
  - a. dotychczasowe użytkowanie gruntów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ust.1, oraz sieci, urządzenia i obiekty inżynierskie realizowane na potrzeby funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych,
  - b. drogi, urządzenia i obiekty komunikacyjne tymczasowe, realizowane na potrzeby funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych.
5. Obowiązuje strefa bezpieczeństwa w odległości ok. 500 m od masztu elektrowni od osiedla mieszkaniowego , zabudowy zwartej, użyteczności publicznej, itd.
6. Strefa ta może być użytkowana w dotychczasowy sposób, jako teren upraw rolnych, bez możliwości realizacji obiektów budowlanych oraz składowania materiałów łatwopalnych. Strefa ta powinna być wolna od wszelkich przeszkód i innych budowli utrudniających pracę parku elektrowni.
7. Obowiązują, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska naturalnego:
  - a. ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości dla środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska,
  - b. ustala się konieczność wykonania oceny oddziaływania na środowisko na etapie realizacji inwestycji.
8. Dojazd do terenu projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych ustala się z dróg gminnych i powiatowych.
9. Należy zapewnić dojazd do poszczególnych obiektów parku elektrowni wiatrowych dla zapewnienia realizacji budowy, eksploatacji i w sytuacjach awaryjnych poprzez zjazdy indywidualne ( niepubliczne) o parametrach określonych technologią budowy.
10. Dojazdy należy projektować jako najkrótsze połączenia do dróg gminnych i powiatowych.
11. Dla obszaru projektowanej lokalizacji elektrowni wiatrowych obowiązują następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a. elektrownie wiatrowe pracują bezobsługowo, w związku z czym nie istnieje potrzeba rozwiązywania problemów związanych z gospodarką wodno-ściekową,
  - b. ustala się konieczność oświetlenia planowanych elektrowni wiatrowych, w celu zachowania bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych oraz ochrony migrujących ptaków,
  - c. ustala się wybudowanie rozdzielnic 15 kV zgodnie z potrzebami,
  - d. połączenia projektowanych elektrowni wiatrowych z projektowanymi rozdzielnicami ustala się poprzez linię kablową 15kV,
  - e. ustala się wybudowanie linii kablowych 15kV do zespołu elektrowni wiatrowych z G PZ -u lub sieci energetycznej,
  - f. istniejące urządzenia drenarskie odwadniające do zachowania, a w przypadku kolizji z lokalizacją elektrowni do przełożenia.

## ROZDZIAŁ VII

# ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

## § 12

### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.**

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstępianie od warunków dla obiektów projektowanych.
  2. Parametry zabudowy:
    - a. wysokość budynków max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
    - d. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstępianie od warunków dla obiektów projektowanych.
  2. Parametry zabudowy:
    - a. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - b. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - c. wysokość budynków max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem.
  3. Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług i wynosić nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>
    - b. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m, zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów oświaty, kultury lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,

- c. wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
  - d. obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - e. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
  - f. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstępianie od warunków dla obiektów projektowanych.
2. Parametry zabudowy:
- a. intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
  - b. wysokość budynków max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UZ** obowiązują następujące ustalenia:
1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów służby zdrowia oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b. dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
  - c. wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
  - d. obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - e. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
  - f. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstępianie od warunków dla obiektów projektowanych.
2. Parametry zabudowy:
- a. intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
  - b. wysokość obiektów budowlanych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem .
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **OK** obowiązują następujące ustalenia:
1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów sakralnych, oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b. dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
  - c. wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
  - d. obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - e. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
  - f. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstępianie od warunków dla obiektów projektowanych.
2. Parametry zabudowy:
- a. intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,

- b. wysokość obiektów budowlanych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem .
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
    - c. wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
    - d. obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - e. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
    - f. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
  - 2. Parametry zabudowy:
    - a. intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
    - b. wysokość obiektów budowlanych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem .
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UI** obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
    - c. wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
    - d. obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - e. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
    - f. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
  - 2. Parametry zabudowy:
    - a. intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
    - b. wysokość obiektów budowlanych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZC** obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Zasady zagospodarowania terenu:
    - a. teren cmentarza z obiektami obsługi cmentarza,
    - b. na cmentarzach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje historyczne rozplanowanie i przestrzeganie wytycznych konserwatorskich,
    - c. na terenie przyległym do cmentarza, stanowiącym bezpośrednią strefę ochrony sanitarnej ( 50m ) można lokalizować obiekty nie przeznaczone na stały pobyt ludzi.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NO** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zagospodarowania terenu:
    - a. na działkach lokalizowane być mogą jedynie obiekty i urządzenia związane z obsługą sieci infrastruktury technicznej służącej do odprowadzania i oczyszczania ścieków,
    - b. sposób zagospodarowania odpowiedni dla rodzaju urządzenia.
10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WZ** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zagospodarowania terenu:
    - a. na działkach lokalizowane mogą być jedynie obiekty i urządzenia związane z obsługą sieci infrastruktury technicznej służącej do zaopatrzenia w wodę,
    - b. sposób zagospodarowania odpowiedni dla rodzaju urządzenia.

### **§ 13**

#### **Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady podziału terenu na działki budowlane.**

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym,
    - c. gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
  2. Parametry zabudowy:
    - a. wysokość budynków mieszkalnych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem,
    - b. wysokość budynków związanych z produkcją rolną i usługowych max. jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym,
    - c. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
    - d. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MRj** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b. funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym,
    - c. gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie,

- d. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
  - e. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
2. Parametry zabudowy działek siedliskowych:
    - a. wysokość budynków mieszkalnych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem,
    - b. wysokość budynków związanych z produkcją rolną i usługowych max. jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem,
  3. Parametry zabudowy działek mieszkaniowych:
    - a. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - b. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - c. wysokość budynków mieszkalnych do max. jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem,
  4. Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>,
    - b. działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>,
    - c. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m, zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNj** obowiązują następujące ustalenia:
    1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - a. zakaz zabudowy zagrodowej,
      - b. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
      - c. funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym,
      - d. gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
      - e. W przypadku lokalizacji usług na działkach budowlanych, obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
      - f. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
      - g. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
    2. Parametry zabudowy:
      - a. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
      - b. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
      - c. wysokość budynków mieszkalnych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji naziemnych z poddaszem.
    3. Zasady podziału na działki budowlane:
      - a. działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>,



- b. działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>,
  - c. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m dla zabudowy wolnostojącej, zachowania frontu działki o szerokości minimum 16 m dla zabudowy bliźniaczej, zachowania frontu działki o szerokości minimum 8 m dla zabudowy szeregowej, zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
4. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **MNj/TAG2** i **TAG2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zakaz zabudowy zagrodowej,
    - b. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - c. działalność gospodarcza może być realizowana w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym,
    - d. gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
    - e. w przypadku lokalizacji usług na działkach budowlanych, obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - f. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
    - g. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
  - 2. Parametry zabudowy:
    - a. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - b. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - c. wysokość budynków mieszkalnych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem,
  - 3. Zasady podziału na działki budowlane:
    - a. działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>,
    - b. działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>,
    - c. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m, zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
    - d. podział na działki budowlane zależny od potrzeb inwestorów realizujących zabudowę związaną z usługami,
    - e. wielkość działek musi być dostosowana do spełnienia warunków określonych w pkt. 1.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **TAG 1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b. obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m,
  - d. w przypadku rozbudowy istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się odstąpienie od warunków dla obiektów projektowanych.
2. Parametry zabudowy:
- a. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - b. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - c. wysokość budynków max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem.
3. Zasady podziału na działki budowlane:
- a. powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług i wynosić nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b. duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m.

## § 14

### **Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów produkcji rolniczej i leśnej.**

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. realizacja nowej zabudowy siedliskowej możliwa pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni odpowiadającej warunkom wynikającym z przepisów szczególnych,
    - b. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustaleń niniejszej uchwały dotyczących terenów oznaczonych symbolem **MR** i **MRj**,
    - c. dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RL** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. realizacja nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
    - b. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  2. Parametry zabudowy:
    - a. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
    - b. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - c. wysokość budynków mieszkalnych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R/RL** obowiązują następujące ustalenia:
  1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a. pod zalesienie przeznacza się grunty rolne ujęte w opracowaniu granicy

polno-leśnej oznaczone na rysunku planu oraz spełniające warunki wynikające z przepisów szczególnych. Grunt jest:

- gruntem klasy VI lub V
- gruntem położonym na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%
- gruntem okresowo zalewanym
- gruntem zdegradowanym w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych

- b. obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy związanej z gospodarką rolną,
- c. dopuszcza się remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy siedliskowej,
- d. zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- e. dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Parametry zabudowy:

- a. wysokość budynków mieszkalnych max. do jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem,
- b. wysokość budynków związanych z produkcją rolną i usługowych max. do jednej kondygnacji podziemnej i jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **N/RL** obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a. zagospodarowanie terenu poeksploatacyjnego zgodnie z projektem rekultywacji leśnej.
- b. obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RZ** obowiązują następujące ustalenia:

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a. obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

## **§ 15**

### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.**

Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami planu, grunty pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

## **§ 16**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
2. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.
3. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi poza wyznaczonymi terenami.

4. Utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
5. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
6. Stosowanie do ogrzewania, w miarę możliwości, ekologicznych nośników energii.

## ROZDZIAŁ IX USTALENIA KOŃCOWE

### § 17

#### **Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### § 18

#### **W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:**

- **Uchwały Nr 66/87z dnia 30.12.1987 r. Rady Gminy w Grzegorzewie**, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 2 poz.22z 1988r.,
- **Uchwały Nr XXIV/107/93 z dnia 14.05.1993 r. Rady Gminy w Grzegorzewie**, w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, zmiany użytków rolnych pod zabudowę, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 11, poz.82 z dnia 15.07.1993r., w zakresie sprzecznym z ustaleniami planu uchwalonego niniejszą uchwałą.

#### **W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą zachowują moc ustalenia:**

- **Uchwały Nr 34/75 z dnia 31.05.1975 r. Rady Gminy w Grzegorzewie**, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzegorzew w rejonie ul.22 Lipca, Stodólnej, Choińskiej i Kolskiej, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 1 poz.9 z dnia 28.11.1975r.,
- **Uchwały Nr 75/84 z dnia 20.03.1984 r. Rady Gminy w Grzegorzewie**, w sprawie odstępstw od szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Barłogi, Grzegorzew i Zabłocie, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 7, poz.44 z 1984r.,
- **Uchwały Nr 76/84 z dnia 20.03.1984 r. Rady Gminy w Grzegorzewie**, w sprawie zatwierdzenia szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych w Grzegorzewie w rejonie ul. Toruńskiej i Polnej, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 7, poz.44 z 1984r.,
- **Uchwały Nr XIV/69/96 z dnia 16.02.1996 r. Rady Gminy w Grzegorzewie** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki mieszkaniowo-usługowej w Grzegorzewie, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 11 poz.40 z dnia 11.04.1996r.,

- **Uchwały Nr XX/105/97 z dnia 18.06.1997 r. Rady Gminy w Grzegorzewie**, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr83/1 w Barłogach, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego Nr 18 poz.84 z dnia 08.08.1997r.

#### **§ 19**

**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.**

#### **§ 20**

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