

Uchwała Nr XXVII/154/16  
Rady Gminy Łądek  
z dnia 14 lipca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Ratyń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Gminy Łądek uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Ratyń, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek” – Uchwała Nr VI/15/11 Rady Gminy Łądek z dnia 24.02.2011 r. oraz uchwał zmieniających: Uchwały Nr XXXIV/144/2012 z dnia 28.12.2012 r. oraz Uchwały Nr XXII/132/2016 z dnia 21.04.2016 r.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Ratyń, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łądek o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łądek o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

## Rozdział I

### Ustalenia ogólne

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni kondygnacji budynku po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można lokalizować dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ogrodzeń;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wiat;
- 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778);
- 8) wiacie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem i posiada dach.

§3.1. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.  
2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

§4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami 1WS i 2WS;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW.

§5.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
    - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
    - b) dojeżdż i dojazdów,
    - c) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
    - d) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów i o wysokości nie większej niż 4 m;
  - 2) szyldy zgodnie z przepisami odrębnymi, o powierzchni do 6 m<sup>2</sup>;
  - 3) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych z dowolnych materiałów za wyjątkiem ogrodzeń z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 4) wydzielanie działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o dowolnym froncie i o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.
2. Ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku;
  - 2) zasady projektowania kolorystyki budynków:
    - a) stosowanie koloru dominującego, który pokryje przynajmniej 70% powierzchni wszystkich elewacji budynku,
    - b) kolor dominujący – odcienie szarości, bieli i kolorów naturalnych ceramiki.
3. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) reklam za wyjątkiem szyldów;
  - 2) szyldów zlokalizowanych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwość dla użytkowników dróg publicznych, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie;
  - 3) obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
  - 4) skrzynek infrastruktury technicznej - skrzynek rozdzielczych - w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych.

§6.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 3) ochronę powietrza, powierzchni ziemi i wód.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych, oznaczonych symbolem na rysunku planu w strefie ich ochrony, należy stosować przepisy ochrony dziedzictwa kulturowego.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

§10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§11.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie:

- 1) Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty w sieci Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” - PHL300009;
- 3) obszaru specjalnej ochrony ptaków w sieci Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” - PBL300002;
- 4) Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawsko – Berlińska” w obrębie utworów czwartorzędowych.

2. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

1) istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, gdzie pas terenu ochronnego, w granicach którego obowiązują zgodne z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu:

- a) dla linii elektroenergetycznych 15 kV – wynosi 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii z zastrzeżeniem lit. c,
- b) dla linii elektroenergetycznych 0,4 kV – wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii z zastrzeżeniem lit. c,
- c) można zmniejszyć zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pyzdry” nr 18/99p z dnia 07.07.1999 r., ważnej do dnia 07.07.2022 r.

3. Zakazuje się grodzenia pasów technicznych o szerokości 5 m na każdą ze stron, wzdłuż rowów melioracji szczegółowych.

4. Obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m npt. należy każdorazowo zgłosić Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

§12.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i ochrony przeciwpożarowej z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych; w przypadku wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni około 30m<sup>2</sup>, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) wkomponowanie istniejących sieci elektroenergetycznych, w projektowane zagospodarowanie terenu, z zachowaniem bezpiecznych odległości;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 8) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

2. Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§13.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi terenu drogi wewnętrznej KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem – 12,0 m z poszerzeniem na trójkąty widoczności i plac do nawracania,
  - b) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni z dopuszczeniem podziału na jezdnię i chodnik lub w układzie jednoprzestrzennym;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, jednak nie mniejszej niż:
  - a) 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, produkcyjnych, składach i magazynach,
  - b) 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
  - c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) ścieżek rowerowych;
- 2) zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zjazdów na drogę wojewódzką, znajdującą się poza granicami planu;
- 2) miejsc do parkowania dostępnych bezpośrednio z terenu drogi wojewódzkiej, znajdujących się poza granicami planu;

3) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg.

§14. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) dla terenów 1P/U, 2P/U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

§16.1. Na terenach 1P/U, 2P/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych;
  - 2) składów i magazynów;
  - 3) obiektów usługowych;
  - 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,6;
  - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość obiektów handlowych, usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów nie większą niż 12 m z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) wysokość wiat nie większą niż 7 m;
  - 6) dachy płaskie;
  - 7) dostęp do działek budowlanych z drogi wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku.
3. Zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w liczbie 40 DJP i większej.

§17. Na terenach 1WS i 2 WS ustala się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń melioracji wodnych oraz ich konserwację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział III

### Przepisy końcowe

§18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łądek.

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

Przewodniczący Rady

Gminy Łądek

/-/ Waldemar Błaszczak