



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492  
kontakt w sprawie projektu planu:  
tel. (+48)696-494-464  
(+48)606-771-262

## **PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków,  
Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda,  
Dąbrówka, Celestynów, Jezewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie  
Borek Wielkopolski**

**ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE**

### Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr inż. arch. Maja Geryszewska** – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**inż. arch. Aleksandra Brudło** – planowanie przestrzenne

**mgr Artur Zmudczyński** – planowanie przestrzenne

**mgr Agata Gołąb** – prognoza oddziaływania na środowisko

styczeń 2025 r.

**Uchwała Nr .../.../.....  
Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów  
Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo,  
Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska Borku Wielkopolskiego uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z Uchwałą Nr III/16/2024 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski*”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/241/2021 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 4 marca 2021 r., z wyjątkiem ustaleń dotyczących instalacji odnawialnego źródła energii, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4699 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

### § 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

- 8) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 9) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 10) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część połaci dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, altan działkowych, budowli rolniczych, wież elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, termomodernizacji budynków oraz elementów technicznych elektrowni wiatrowej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku (dla linii obowiązujących dookoła budynków zabytkowych).
- 13) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 15) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego, wzdłuż dróg, zgodnie z częścią graficzną planu, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
- 17) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

- 18) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowych na granicy z zabudową mieszkaniową. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 19) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 20) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg;
- 21) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 22) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) szpaler drzew do zachowania;
- 8) aleja drzew do zachowania;
- 9) pas zieleni izolacyjnej;
- 10) strefa ochronna zlikwidowanego odwiertu Siedmiorogów-1;
- 11) strefa biologicznie czynna;
- 12) drzewo do zachowania;
- 13) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 14) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 15) zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 16) zespół folwarczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 17) zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 18) park ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 19) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 20) kapliczka ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **336** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **16** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **MWW**;
- 3) teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz literowym **ML**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **U**;
- 5) teren usług lub składów i magazynów, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U-PS**;
- 6) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz literowym **UZ**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US**;
- 8) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UR**;
- 9) tereny produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **P**;
- 10) teren produkcji energii, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz literowym **PE**;
- 11) tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **PE-RZ**;
- 12) tereny produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PE-RZP**;
- 13) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **22** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 14) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDR**;
- 15) tereny drogi głównej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 16) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 17) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **24** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 18) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 19) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **34** oraz symbolem literowym **KR**;
- 20) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz

- symbolem literowym **KK**;
- 21) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **I**;
  - 22) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IWU**;
  - 23) teren obiektu uzdatniania wody, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IWO**;
  - 24) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **RN**;
  - 25) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **18** oraz symbolem literowym **RNL**;
  - 26) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **83** oraz symbolem literowym **RZ**;
  - 27) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **24** oraz symbolem literowym **RZM**;
  - 28) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RZP**;
  - 29) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **15** oraz symbolem literowym **WS**;
  - 30) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **22** oraz symbolem literowym **L**;
  - 31) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **ZN**;
  - 32) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **ZP**;
  - 33) tereny zieleni urządzonej niskiej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZPN**;
  - 34) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZD**.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz:
  - 1) ochrony wskazanych w części graficznej planu szpalerów drzew do zachowania oraz alei drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei lub szpaleru drzew;
  - 2) stosowania zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** oraz **MWW** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i

nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.
6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 9.**

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:
  - 1) teren oznaczony symbolem **UZ** zalicza się do terenów domów opieki społecznej;
  - 2) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 4) tereny oznaczone symbolami **ML**, **US**, **ZP**, **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 5) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany przebiegu lub odcinkowej kanalizacji rowów w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
  - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 4) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych w części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
    - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
    - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie i rozbudowie czy remoncie drogi,



- dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
- 5) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z częścią graficzną planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych;
  - 6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
  - 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
  - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
    - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
    - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
  - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
  - 3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;
  - 4) zakaz zabudowy budynkami;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§ 10.**

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) na terenie **2MNW-U** – Plebania w Jeżewie przy Kościele par. p.w. Wszystkich Świętych (pod nr 1566/A z dnia 26.07.1974 r.);
- 2) na terenie **16MNW-U** – dwór w zespole dworskim w Siedmiorogowie Drugim (pod nr 605 z dnia 01.02.1957 r.);

- 3) w granicach terenów **16MNW-U** oraz **4ZP** – park w zespole dworskim w Siedmiorogowie Drugim (pod nr 956 z dnia 15.01.1979 r.);
- 4) na terenie **7MNW-U** – Rządcówka w Wygodzie (pod nr 714/Wlkp/A z dnia 30.11.2012 r.);
- 5) na terenie **3U** – spichlerz w zespole dworskim w Siedmiorogowie Drugim (pod nr 1454/A z dnia 31.05.1994 r.);
- 6) na terenie **1UZ** – zespół pałacowy w Zimnowodzie (pod nr 1388/A z dnia 23.02.1973 r.);
- 7) obejmujący tereny **1UZ, 1UR, 1I, 21L, 22L, 12WS, 13WS, 14WS, 5ZP** w całości oraz tereny **1KDG, 2KDG, 22KDL, 80RZ** częściowo – układ ruralistyczny wsi Zimnowoda (pod nr 1309/A z dnia 22.06.1994 r.);
- 8) obejmujący tereny **1UZ, 1I, 21L, 22L, 12WS, 13WS, 14WS, 5ZP** w całości – park w Zimnowodzie (pod nr 1388/A z dnia 23.02.1973 r.);
- 9) na terenie **4ZP** – park w zespole dworsko-folwarcznym w Siedmiorogowie Drugim (pod nr 1496/A z dnia 22.06.1994 r.);
- 10) na terenie **4ZP** – kapliczka w zespole dworskim w Siedmiorogowie Drugim (pod nr 607 z dnia 01.02.1957 r.).

## § 11.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonych w części graficznej planu, w granicach których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym układu komunikacyjnego, cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;
- 4) nakaz zagospodarowania niezabudowanej części działki zielenią urządzoną;
- 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

## § 12.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczonych w części graficznej planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. zabytków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, oznaczonych w części graficznej planu, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg);
- 2) nakaz ochrony historycznego rozplanowania zabudowy folwarcznej;
- 3) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień,

- cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru);
- 4) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych i lukarn, z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni dachu;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
  - 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

### § 13.

1. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2MNW-U, 11MNW-U, 1U, 3U, 2RZP**, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. budynek gospodarczy przy plebanii – Jeżewo 9, budynek inwentarski ze spichlerzem przy plebanii – Jeżewo 9, gorzelnia w zespole dworsko-folwarcznym – Jeżewo 2A, kapliczka z figurą Matki Boskiej w Siedmiorogowie Drugim, kapliczka z figurą św. Wawrzyńca w Siedmiorogowie Drugim, chlewnia w zespole dworsko-folwarcznym w Siedmiorogowie Drugim, kuźnia w zespole dworsko-folwarcznym w Siedmiorogowie Drugim, budynek mieszkalny – Siedmiorogów Drugi 2, obory w zespole folwarcznym w Wygodzie, spichlerz w zespole folwarcznym w Wygodzie, dla których ustala się:
  - 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
  - 2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
  - 3) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.
2. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **7MNW-U, 5KDZ, 2RZP**, zlokalizowany jest zespół folwarczny w Wygodzie, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ochronie podlega historyczny układ zabytkowego folwarku. W obrębie układu nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji historycznego układu, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w części graficznej planu. Formy zabudowy nawiązywać muszą do zabytkowych obiektów w zespole folwarcznym. Wszelkie działania w

obrębie granic zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 14.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **7MNW-U**, **1UR** i **4RZP**, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. rządcówka w zespole folwarcznym w Cielmicach, stodoła w zespole folwarcznym w Cielmicach, stodoła w zespole folwarcznym w Cielmicach, kościół par. p.w. Świętej Trójcy w Zimnowodzie, plebania - Zimnowoda 5, pozostałości parku w zespole folwarcznym w Wygodzie, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połączy dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz zachowania i odtworzenia historycznego układu zieleni i alejek parkowych w parkach;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

#### **§ 15.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 6**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 16.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także teren oznaczony symbolem **US**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 17.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
  - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
  - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
  - 4) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich

ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia połaci, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
11. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
12. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RZ**, **PE-RZP** z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linię rozgraniczającą terenu;
  - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami;
  - 3) odległość elektrowni wiatrowej od terenów, na których dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
  - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 21 sztuk.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 18.**

Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu częściowo w obszarze objętym koncesją nr 20/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin”, ważną do dnia 08.05.2047 r., zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 19.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **§ 20.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1ZN**, zlokalizowane są 4 pomniki przyrody – głazy narzutowe oraz na terenie **4L**, zlokalizowany jest 1 pomnik przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*), oznaczone w części graficznej planu, objęte ochroną na podstawie Orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z 28 marca 1957 r. o uznaniu za pomniki przyrody oraz Rozporządzenia Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z 8 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne.

## Rozdział 9

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

#### § 21.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U** i **U**, z wyjątkiem terenów **6MNW-U**, **10MNW-U**, **14MNW-U**, **15MNW-U**: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE**, **PE-RZ** i **PE-RZP**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 1500 m<sup>2</sup>,
    - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MWW**: 2000 m<sup>2</sup>,
    - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U-PS**, **P**: 5000 m<sup>2</sup>,
    - e) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF**: 5 000 m<sup>2</sup>,
    - f) w granicach terenów **6MNW-U**, **10MNW-U**, **14MNW-U**, **15MNW-U**, **1ML**, **1UZ**, **1US**, **1UR**, **1I**, **1IWU** i **1IWO**: w liniach rozgraniczających terenów;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U**, **MWW**, **1ML**, **1U**, **1UZ**, **1US**, **1UR**, **1I**, **1IWU** oraz **1IWO**: 20 m,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami **P**, **PE**, **PE-RZ**, **PE-RZP** i **PEF**: 20 m,
    - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a-b,
    - d) na pozostałych terenach: nie ustala się;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

## Rozdział 10

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

#### § 22.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

#### **§ 23.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 odg. Borek (rok budowy 1984) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15 m od osi) oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 relacji Radlin – Krobia (rok budowy 1991) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 130 m (po 65 m od osi), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

#### **§ 24.**

W granicach stref sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, wyznaczonych w części graficznej planu, obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 25.**

Ustala się ochronę czynnego ujęcia wody oraz stacji uzdatniania wody oraz stosowanie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z częścią graficzną planu.

#### **§ 26.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega linia kolejowa nr 360 Jarocin – Kąkolewo. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

#### **§ 27.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochronna zlikwidowanego odwiertu Siedmiorogów-1, w której ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 28.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu:
  - 1) droga krajowa nr 12;
  - 2) droga wojewódzka nr 438;
  - 3) drogi powiatowe nr 4087P, 4916P, 4927P, 4929P, 4950P;
  - 4) drogi gminne nr 744033P, 744039P, 744040P, 744045P, 744048P, 744049P, 744050P, 744051P, 744054P, 744055P, 744056P, 744057P, 744063P, 744064P, 744065P, 744066P, 744068P, 744069P, 744080P.



3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - c) dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: 1 miejsce na 1 budynek,
    - d) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - e) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
    - f) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **1US**: 1 miejsce na 400 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
    - g) dla terenu **1UZ**: 1 miejsce na 20 mieszkańców domu pomocy społecznej i 1 miejsce na 10 zatrudnionych w domu pomocy społecznej,
    - h) dla terenów **PE, PE-RZ, PE-RZP i PEF**: 1 miejsce na każdy teren;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
    - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
  - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
  - 5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;
  - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## **Rozdział 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 29.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym poza strefą sanitarną od cmentarza w przypadku braku warunków przyłączenia się do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
  - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem istniejących i zrealizowanych na podstawie planu przydomowych oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
  - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki, z nakazem retencjonowania wód opadowych i roztopowych z co najmniej 50% powierzchni utwardzonych i dachów;
  - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

### **§ 30.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW**, **MNW-U** i **MWW** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

### **Rozdział 13**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§ 31.**

Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 0,86 ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **9MNW-U** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **10MNW-U** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **11MNW-U** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **12MNW-U** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **13MNW-U** (o powierzchni ok. 1,46 ha), **14MNW-U** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **15MNW-U** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **16MNW-U** (o powierzchni ok. 0,32 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla terenów **6MNW-U**, **10MNW-U**, **15MNW-U**: w liniach rozgraniczających terenów,
    - b) dla terenu **14MNW-U**: 650 m<sup>2</sup>,
    - c) dla pozostałych terenów: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,
    - c) dla budynków gospodarczo-garażowych;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
    - c) dla budynków gospodarczo-garażowych:
      - dla dachu stromego: 6 m,
      - dla dachu płaskiego: 4 m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,

- c) dopuszcza się naczółki, okna połaciowe, wykusze i lukarny, z zastrzeżeniem §12,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. W granicach terenu **1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. W granicach terenów **2MNW-U**, **7MNW-U** i **16MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Teren **16MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Tereny **2MNW-U** i **16MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. Tereny **1MNW-U**, **13MNW-U**, **14MNW-U**, **15MNW-U**, **16MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
9. W granicach terenów **2MNW-U** i **11MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
10. Teren **7MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
11. Tereny **1MNW-U**, **2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
12. Teren **7MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach parku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 32.

Dla terenów **1MWW** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **2MWW** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **3MWW** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **5MWW** (o powierzchni ok. 0,34 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.  
Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych.
  2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
    - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
    - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
    - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;
    - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
    - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
    - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
    - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
      - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
    - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
  - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
    - b) dopuszcza się naczółki, okna połaciowe, wykusze i lukarny, z zastrzeżeniem § 12,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
    - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
  4. W granicach terenu **3MWW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
  5. Tereny **1MWW**, **3MWW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
  7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
  8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 33.

Dla terenu **4MWW** (o powierzchni ok. 0,42 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.  
Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
  - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.  
Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednego z odcinków linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danej działki;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 34.

Dla terenu **ML** (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Dopuszcza się lokalizację wiaty rekreacyjnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 35.

Dla terenów **1U** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **2U** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **3U** (o powierzchni ok. 6,23 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług.
  2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
    - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
    - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
    - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
    - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
    - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
    - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
    - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
    - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) na terenach **1U** i **2U** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. W granicach terenów **1U**, **3U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. W granicach terenu **3U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Teren **3U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Tereny **1U**, **3U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. W granicach terenów **1U**, **3U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
9. Teren **1U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
10. Przez teren **3U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 36.**

Dla terenu **1U-PS** (o powierzchni ok. 0,69 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków: 12 m,
    - b) dla innych obiektów budowlanych: 16 m;
  - 10) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:



- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
  - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kolorach ziemi. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu lub do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%

### **§ 37.**

Dla terenu **1UZ** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): jak w stanie istniejącym;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): jak w stanie istniejącym;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
  - 9) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu budynków: jak w stanie istniejącym;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: jak w stanie istniejącym.
- 3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda oraz w granicach parku, wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%

### **§ 38.**

Dla terenu **1US** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,25;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic danego terenu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 39.**

Dla terenu **1UR** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
    - b) dopuszcza się naczółki, lukarny,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
  - 10) tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowany jest w całości w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%

#### **§ 40.**

Dla terenów **1P** (o powierzchni ok. 4,84 ha), **2P** (o powierzchni ok. 8,76 ha), **3P** (o powierzchni ok. 3,56 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji. W granicach terenów dopuszcza się lokalizację produkcji przemysłowej, produkcji energii, składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) dla terenów **1P**, **2P**: 0,4,
    - b) dla terenu **3P**: 0,5;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) dla terenów **1P, 2P**: 0,8,
    - b) dla terenu **3P**: 1,0;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
    - a) dla terenów **1P, 2P**: 0,2,
    - b) dla terenu **3P**: 0,1;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków w granicach terenów **1P, 2P**: 12 m,
    - b) dla budynków w granicach terenu **3P**: 15 m,
    - c) dla innych obiektów budowlanych: 16 m;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kolorach ziemi. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. W granicach terenu **1P**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. W granicach terenu **3P**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują się ustalenia zawarte w § 26.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 41.**

Dla terenu **1PE** (o powierzchni ok. 6,67 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych i biogazowni, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z

zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru i magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,95;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,95;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,001;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,05, nie wliczając powierzchni lokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;
  - 9) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochronna zlikwidowanego odwiertu Siedmiorogów-1, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 27.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### § 42.

Dla terenów **1PE-RZ** (o powierzchni ok. 60,96 ha), **2PE-RZ** (o powierzchni ok. 63,51 ha), **3PE-RZ** (o powierzchni ok. 84,68 ha), **4PE-RZ** (o powierzchni ok. 6,63 ha), **5PE-RZ** (o powierzchni ok. 93,28 ha), **6PE-RZ** (o powierzchni ok. 29,66 ha), **7PE-RZ** (o powierzchni ok. 65,80 ha), **8PE-RZ** (o powierzchni ok. 89,79 ha), **9PE-RZ** (o powierzchni ok. 114,61 ha), **10PE-RZ** (o powierzchni ok. 21,44 ha), **11PE-RZ** (o powierzchni ok. 19,38 ha), **12PE-RZ** (o powierzchni ok. 18,50 ha), **13PE-RZ** (o powierzchni ok. 10,73 ha), **14PE-RZ** (o powierzchni ok. 9,15 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru i magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
  - 2) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
  - 4) gruntów ornyczych oraz upraw;
  - 5) łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1PE-RZ, 2PE-RZ, 6PE-RZ, 8PE-RZ, 9PE-RZ, 10PE-RZ, 12PE-RZ** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni lokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych: 300 m;
  - 10) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatom: 200 m;
  - 11) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości kierunku wiatru: 200 m;
  - 12) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 8 i 9:
    - a) dla budynków: 12 m,
    - b) dla budowli: 25 m;
  - 13) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
    - a) na terenach **5PE-RZ, 9PE-RZ**: 3 elektrownie na teren,
    - b) na terenach **2PE-RZ, 3PE-RZ, 7PE-RZ, 8PE-RZ**: 2 elektrownie na teren,
    - c) na pozostałych terenach: 1 elektrownia na każdy teren;
  - 14) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenów **1PE-RZ, 3PE-RZ, 5PE-RZ, 7PE-RZ, 8PE-RZ, 9PE-RZ, 10PE-RZ, 11PE-RZ, 12PE-RZ, 14PE-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. W granicach terenów **1PE-RZ, 2PE-RZ, 7PE-RZ, 9PE-RZ, 12PE-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Tereny **1PE-RZ, 2PE-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez tereny **1PE-RZ, 2PE-RZ, 4PE-RZ, 5PE-RZ, 6PE-RZ, 8PE-RZ, 13PE-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Przez tereny **3PE-RZ, 5PE-RZ, 7PE-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 43.

Dla terenów **1PE-RZP** (o powierzchni ok. 21,01 ha), **2PE-RZP** (o powierzchni ok. 17,68 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni słonecznych i biogazowni, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, głównych punktów odbioru i magazynów energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
  - 2) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni lokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości kierunku wiatru: 200 m;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 9:
    - a) dla budynków: 12 m,
    - b) dla budowli: 25 m;
  - 11) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu **2PE-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### § 44.

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 36,65 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 27,57 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 2,11 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 9,05 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 8,85 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 5,09 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 2,17 ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 15,30 ha), **9PEF** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **10PEF** (o powierzchni ok. 4,69 ha), **11PEF** (o powierzchni ok. 1,34 ha), **12PEF** (o powierzchni ok. 1,76 ha), **13PEF** (o powierzchni ok. 2,98 ha), **14PEF** (o powierzchni ok. 13,06 ha), **15PEF** (o powierzchni ok. 5,92 ha), **16PEF** (o powierzchni ok. 0,77 ha), **17PEF** (o powierzchni ok. 21,06 ha), **18PEF** (o powierzchni ok. 9,47 ha), **19PEF** (o powierzchni ok. 18,73 ha), **20PEF** (o powierzchni ok. 35,22 ha), **21PEF** (o powierzchni ok. 4,17 ha), **22PEF** (o powierzchni ok. 4,14 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się:
  - 1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
  - 2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, głównych punktów odbioru i magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów;
  - 3) lokalizację masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym na terenie **3PEF** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod modułami fotowoltaicznymi;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 9:
    - a) dla budynków: 12 m,
    - b) dla budowli: 25 m;
  - 11) geometria głównych połaci dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych.
3. W granicach terenów **15PEF**, **17PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.



4. W granicach terenów **2PEF, 4PEF, 6PEF, 8PEF, 9PEF, 20PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. W granicach terenu **22PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest kapliczka ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
6. W granicach terenów **4PEF, 5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Tereny **1PEF, 3PEF, 4PEF** w całości oraz teren **2PEF** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Tereny **1PEF, 4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Przez tereny **2PEF, 3PEF, 5PEF, 9PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
10. Przez tereny **14PEF, 15PEF, 18PEF, 19PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
11. Teren **4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 45.**

Dla terenu **1KDR** (o powierzchni ok. 11,76 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i

gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 46.

Dla terenów **1KDG** (o powierzchni ok. 6,72 ha), **2KDG** (o powierzchni ok. 1,21 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 47.

Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 3,01 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 1,97 ha), **3KDZ** (o powierzchni ok. 2,29 ha), **4KDZ** (o powierzchni ok. 4,46 ha), **5KDZ** (o powierzchni ok. 5,10 ha), **6KDZ** (o powierzchni ok. 4,55 ha), **7KDZ** (o powierzchni ok. 1,78 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **2KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
5. Tereny **1KDZ**, **3KDZ**, **6KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Teren **5KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu folwarcznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
7. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Przez tereny **1KDZ**, **4KDZ**, **5KDZ**, **6KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
9. Przez tereny **3KDZ**, **5KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
10. W granicach terenu **4KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochronna zlikwidowanego odwiertu Siedmiorogów-1, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 27.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **§ 48.**

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 1,75 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 3,81 ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 2,30 ha), **4KDL** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **5KDL** (o powierzchni ok. 2,86 ha), **6KDL** (o powierzchni ok. 1,31 ha), **7KDL** (o powierzchni ok. 5,08 ha), **8KDL** (o powierzchni ok. 2,47 ha), **9KDL** (o powierzchni ok. 3,72 ha), **10KDL** (o powierzchni ok. 2,94 ha), **11KDL** (o powierzchni ok. 3,18 ha), **12KDL** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **13KDL** (o powierzchni ok. 3,40 ha), **14KDL** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **15KDL** (o powierzchni ok. 3,12 ha), **16KDL** (o powierzchni ok. 2,64 ha), **17KDL** (o powierzchni ok. 1,95 ha), **18KDL** (o powierzchni ok. 1,92 ha), **19KDL** (o powierzchni ok. 4,10 ha), **20KDL** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **21KDL** (o powierzchni ok. 0,95 ha), **22KDL** (o powierzchni ok. 2,57 ha), **23KDL** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **24KDL** (o powierzchni ok. 0,08 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania oraz w granicach terenu **4KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
5. Teren **22KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Tereny **19KDL**, **22KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Tereny **16KDL**, **19KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. W granicach terenów **3KDL**, **21KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
9. Tereny **2KDL**, **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
10. Teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
11. Przez tereny **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **5KDL**, **8KDL**, **9KDL**, **10KDL**, **12KDL**, **18KDL**, **21KDL**, **22KDL**, **24KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
12. Przez teren **7KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
13. Teren **20KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
14. Teren **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
15. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **§ 49.**

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,88 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,81 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 50.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 1,44 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 1,73 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 1,73 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 1,22 ha), **17KR** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **18KR** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **19KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **20KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **21KR** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **22KR** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **23KR** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **24KR** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **25KR** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **26KR** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **27KR** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **28KR** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **29KR** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **30KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **31KR** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **32KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **33KR** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **34KR** (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenów **1KR**, **29KR**, **30KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
4. W granicach terenu **1KR**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
5. W granicach terenów **8KR**, **21KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
6. Teren, **29KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Tereny **27KR**, **29KR**, **30KR** w całości oraz teren **1KR** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. Tereny **1KR**, **2KR**, **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

9. Teren **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
10. Przez tereny **7KR, 8KR, 24KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
11. Przez tereny **4KR, 7KR, 11KR, 14KR, 15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### § 51.

Dla terenów **1KK** (o powierzchni ok. 2,01 ha), **2KK** (o powierzchni ok. 2,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji kolejowej i szynowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Teren **1KK** w całości oraz teren **2KK** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Teren **1KK**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Przez teren **1KK**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### § 52.

Dla terenu **1I** (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wyłącznie tereny elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji lub ciepłownictwa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5 m.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### **§ 53.**

Dla terenu **IIWU** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ujęcia wód.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 12 m.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 25.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### **§ 54.**

Dla terenu **IIWO** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektu uzdatniania wody.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 7) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 25.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 55.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 1,64 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 3,81 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 5,77 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 3,93 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 0,08 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
3. W granicach terenu **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Tereny **1RN**, **2RN**, **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Teren **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Przez teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej oraz przez teren **2RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dla przebiegu dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
7. Przez teren **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 56.

Dla terenów **1RNL** (o powierzchni ok. 2,16 ha), **2RNL** (o powierzchni ok. 8,69 ha), **3RNL** (o powierzchni ok. 6,15 ha), **4RNL** (o powierzchni ok. 1,74 ha), **5RNL** (o powierzchni ok. 3,89 ha), **6RNL** (o powierzchni ok. 4,84 ha), **7RNL** (o powierzchni ok. 8,18 ha), **8RNL** (o powierzchni ok. 10,52 ha), **9RNL** (o powierzchni ok. 2,58 ha), **10RNL** (o powierzchni ok. 19,13 ha), **11RNL** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **12RNL** (o powierzchni ok. 7,83 ha), **13RNL** (o powierzchni ok. 12,70 ha), **14RNL** (o powierzchni ok. 5,61 ha), **15RNL** (o powierzchni ok. 4,48 ha), **16RNL** (o powierzchni ok. 7,15 ha), **17RNL** (o powierzchni ok. 3,46 ha), **18RNL** (o



powierzchni ok. 2,94 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
3. W granicach terenów **1RNL**, **11RNL**, **12RNL**, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Teren **11RNL** w całości oraz tereny **1RNL**, **10RNL**, **12RNL**, **13RNL** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. W granicach terenów **2RNL**, **4RNL**, **17RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Tereny **1RNL**, **2RNL**, **3RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Tereny **2RNL**, **3RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Przez tereny **1RNL**, **4RNL**, **12RNL**, **13RNL**, **15RNL**, **16RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dla przebiegu dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
9. Przez tereny **2RNL**, **3RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
10. Tereny **2RNL**, **3RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 57.

Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 36,22 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 5,13 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 106,11 ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 5,47 ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 8,59 ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 4,14 ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 15,06 ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 4,69 ha), **10RZ** (o powierzchni ok. 15,63 ha), **11RZ** (o powierzchni ok. 3,58 ha), **12RZ** (o powierzchni ok. 111,02 ha), **13RZ** (o powierzchni ok. 38,22 ha), **14RZ** (o powierzchni ok. 21,20 ha), **15RZ** (o powierzchni ok. 3,18 ha), **16RZ** (o powierzchni ok. 8,08 ha), **17RZ** (o powierzchni ok. 10,08 ha), **18RZ** (o powierzchni ok. 6,61 ha), **19RZ** (o powierzchni ok. 45,13 ha), **20RZ** (o powierzchni ok. 118,83 ha), **21RZ** (o powierzchni ok. 35,31 ha), **22RZ** (o powierzchni ok. 53,06 ha), **23RZ** (o powierzchni ok. 39,20 ha), **24RZ** (o

powierzchni ok. 1,48 ha), **25RZ** (o powierzchni ok. 92,26 ha), **26RZ** (o powierzchni ok. 24,35 ha), **27RZ** (o powierzchni ok. 97,02 ha), **28RZ** (o powierzchni ok. 2,87 ha), **29RZ** (o powierzchni ok. 5,33 ha), **30RZ** (o powierzchni ok. 94,79 ha), **31RZ** (o powierzchni ok. 106,42 ha), **32RZ** (o powierzchni ok. 42,65 ha), **33RZ** (o powierzchni ok. 4,58 ha), **34RZ** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **35RZ** (o powierzchni ok. 18,78 ha), **36RZ** (o powierzchni ok. 36,74 ha), **37RZ** (o powierzchni ok. 89,56 ha), **38RZ** (o powierzchni ok. 1,12 ha), **39RZ** (o powierzchni ok. 1,96 ha), **40RZ** (o powierzchni ok. 165,96 ha), **41RZ** (o powierzchni ok. 41,41 ha), **42RZ** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **43RZ** (o powierzchni ok. 125,26 ha), **44RZ** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **45RZ** (o powierzchni ok. 19,70 ha), **46RZ** (o powierzchni ok. 3,28 ha), **47RZ** (o powierzchni ok. 9,16 ha), **48RZ** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **49RZ** (o powierzchni ok. 10,76 ha), **50RZ** (o powierzchni ok. 1,83 ha), **51RZ** (o powierzchni ok. 12,75 ha), **52RZ** (o powierzchni ok. 61,21 ha), **53RZ** (o powierzchni ok. 190,67 ha), **54RZ** (o powierzchni ok. 14,63 ha), **55RZ** (o powierzchni ok. 1,75 ha), **56RZ** (o powierzchni ok. 100,33 ha), **57RZ** (o powierzchni ok. 15,22 ha), **58RZ** (o powierzchni ok. 57,95 ha), **59RZ** (o powierzchni ok. 58,37 ha), **60RZ** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **61RZ** (o powierzchni ok. 11,99 ha), **62RZ** (o powierzchni ok. 37,95 ha), **63RZ** (o powierzchni ok. 18,43 ha), **64RZ** (o powierzchni ok. 14,18 ha), **65RZ** (o powierzchni ok. 37,99 ha), **66RZ** (o powierzchni ok. 3,71 ha), **67RZ** (o powierzchni ok. 106,61 ha), **68RZ** (o powierzchni ok. 23,63 ha), **69RZ** (o powierzchni ok. 10,10 ha), **70RZ** (o powierzchni ok. 27,48 ha), **71RZ** (o powierzchni ok. 2,32 ha), **72RZ** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **73RZ** (o powierzchni ok. 8,49 ha), **74RZ** (o powierzchni ok. 25,50 ha), **75RZ** (o powierzchni ok. 59,90 ha), **76RZ** (o powierzchni ok. 17,02 ha), **77RZ** (o powierzchni ok. 16,93 ha), **78RZ** (o powierzchni ok. 86,54 ha), **79RZ** (o powierzchni ok. 72,82 ha), **80RZ** (o powierzchni ok. 84,86 ha), **81RZ** (o powierzchni ok. 6,63 ha), **82RZ** (o powierzchni ok. 4,36 ha), **83RZ** (o powierzchni ok. 33,71 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W liniach rozgraniczających terenów

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów budowlanych, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

- zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
- budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,

b) w granicach terenu **46RZ** dopuszcza się lokalizację stajni,

c) gruntów ornych oraz upraw,

d) łąk i pastwisk,

e) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 15 m;
- 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
3. W granicach terenów **68RZ, 74RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
4. W granicach terenu **8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
5. W granicach terenów **2RZ, 3RZ, 6RZ, 7RZ, 13RZ, 14RZ, 17RZ, 20RZ, 21RZ, 23RZ, 25RZ, 26RZ, 27RZ, 30RZ, 31RZ, 37RZ, 40RZ, 41RZ, 43RZ, 47RZ, 49RZ, 51RZ, 53RZ, 56RZ, 57RZ, 58RZ, 64RZ, 65RZ, 67RZ, 68RZ, 70RZ, 71RZ, 75RZ, 78RZ, 79RZ, 80RZ, 81RZ, 82RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
6. Teren **80RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Tereny **3RZ, 21RZ, 70RZ, 80RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. Tereny **6RZ, 71RZ, 72RZ** w całości oraz tereny **7RZ, 21RZ, 68RZ, 70RZ**, częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
9. W granicach terenów **3RZ, 12RZ, 13RZ, 15RZ, 16RZ, 17RZ, 18RZ, 19RZ, 20RZ, 21RZ, 30RZ, 31RZ, 39RZ, 40RZ, 62RZ, 68RZ, 70RZ, 73RZ, 75RZ, 77RZ, 82RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
10. Tereny **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 19RZ** w całości oraz tereny **8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
11. Tereny **1RZ, 2RZ, 19RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
12. Przez tereny **1RZ, 2RZ, 3RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 10RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 19RZ, 22RZ, 27RZ, 31RZ, 35RZ, 36RZ, 39RZ, 43RZ, 53RZ, 54RZ, 63RZ, 65RZ, 68RZ, 73RZ, 74RZ, 75RZ, 78RZ, 79RZ, 80RZ, 82RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dla przebiegu dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
13. Przez tereny **13RZ, 19RZ, 21RZ, 22RZ, 25RZ, 30RZ, 33RZ, 35RZ, 40RZ, 53RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

14. Tereny **1RZ, 78RZ, 79RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
15. W granicach terenów **12RZ, 13RZ, 18RZ, 19RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
16. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 58.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 8,00 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 1,49 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 2,18 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 12,11 ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 7,11 ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **12RZM** (o powierzchni ok. 2,40 ha), **13RZM** (o powierzchni ok. 2,41 ha), **14RZM** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **15RZM** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **16RZM** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **17RZM** (o powierzchni ok. 1,31 ha), **18RZM** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **19RZM** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **20RZM** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **21RZM** (o powierzchni ok. 1,34 ha), **22RZM** (o powierzchni ok. 1,03 ha), **23RZM** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **24RZM** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;
  - 2) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachów budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,

- c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. Dopuszcza się cegłę, drewno, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce lub jednej z bocznych granic działki;
  - 2) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowanego podwórza;
  - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.
4. W granicach terenu **10RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
5. W granicach terenów **8RZM** i **20RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
6. Teren **18RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. W granicach terenu **3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
8. Przez tereny **7RZM**, **13RZM**, **17RZM** i **22RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
9. Przez teren **3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 59.

Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 6,74 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 1,85 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 4,99 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. Dopuszcza się cegłę, drewno, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. W granicach terenu **4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
  4. Teren **4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  5. W granicach terenu **2RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
  6. Teren **2RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu folwarcznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
  7. W granicach terenu **4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  8. Przez tereny **2RZP** i **4RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
  9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
  10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
  11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

## § 60.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,81 ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **6WS** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **7WS** (o powierzchni ok. 1,60 ha), **8WS** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **9WS** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **10WS** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **11WS** (o powierzchni ok. 1,24 ha), **12WS** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **13WS** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **14WS** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **15WS** (o powierzchni ok. 0,50 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, mostów, przepustów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Tereny **12WS, 13WS i 14WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **12WS, 13WS i 14WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren **3WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Tereny **1WS, 2WS i 3WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Tereny **1WS i 2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Przez tereny **1WS, 3WS, 10WS i 11WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
9. Przez teren **2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
10. Teren **2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

## **§ 61.**

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 9,15 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **5L** (o powierzchni ok. 13,86 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **7L** (o powierzchni ok. 9,90 ha), **8L** (o powierzchni ok. 11,01 ha), **9L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **10L** (o powierzchni ok. 71,39 ha), **11L** (o powierzchni ok. 10,03 ha), **12L** (o powierzchni ok. 2,02 ha), **13L** (o powierzchni ok. 142,90 ha), **14L** (o powierzchni ok. 104,00 ha), **15L** (o powierzchni ok. 22,43 ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **18L** (o powierzchni ok. 18,43 ha), **19L** (o powierzchni ok. 2,63 ha), **20L** (o powierzchni ok. 2,99 ha), **21L** (o powierzchni ok. 3,54 ha), **22L** (o powierzchni ok. 4,60 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków.

3. Tereny **21L** i **22L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków oraz w całości w granicach układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **4L**, **21L** i **22L** w całości oraz teren **17L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren **17L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu **6L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Tereny **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **7L**, **8L** w całości oraz teren **6L** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Tereny **5L**, **7L** w całości oraz tereny **1L**, **9L** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. W granicach terenu **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
10. Przez tereny **1L**, **8L** i **17L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
11. Przez tereny **7L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
12. Tereny **5L** i **6L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

## § 62.

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 10,77 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej. W liniach rozgraniczających terenu **2ZN** i **5ZN** dopuszcza się lokalizację łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.



3. W granicach terenu **5ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
4. Tereny **1ZN** i **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Teren **1ZN** i **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. W granicach terenu **1ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Przez tereny **2ZN** i **4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### § 63.

Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **3ZP** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **4ZP** (o powierzchni ok. 4,65 ha), **5ZP** (o powierzchni ok. 0,06 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki ogrodowej): 0,8.
3. W granicach terenu **4ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest kapliczka ujęta w rejestrze zabytków, tereny **1ZP**, **4ZP** i **5ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków oraz teren **5RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach układu ruralistycznego wsi Zimnowoda wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **2ZP**, **4ZP**, **5ZP** w całości oraz teren **1ZP** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Tereny **1ZP** i **4ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Tereny **1ZP** i **2ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Śrem-Jarocin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Przez teren **4ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **§ 64.**

Dla terenów **1ZPN** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **2ZPN** (o powierzchni ok. 0,22 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej niskiej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) zakaz nasadzeń zieleni średniej i wysokiej.
3. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **§ 65.**

Dla terenów **1ZD** (o powierzchni ok. 5,92 ha), **2ZD** (o powierzchni ok. 1,28 ha), **3ZD** (o powierzchni ok. 1,13 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ogrodów działkowych. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację na każdej działce ogrodowej jednej altany ogrodowej i jednego budynku gospodarczego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,55;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m dla dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz 4 m dla dachów płaskich;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: blachodachówka, dachówka, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.

3. W granicach terenu **1ZD**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Teren **2ZD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 28.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29 i § 30.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **Rozdział 14**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 66.**

Traci moc uchwała nr XIX/134/2008 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 30 maja 2008 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżewska”.

#### **§ 67.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wielkopolskiego.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeżewska” przyjętego uchwałą nr XIX/134/2008 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 30 maja 2008 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach struktury przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego, obszaru potencjalnego rozwoju systemu osadniczego, obszaru inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami, struktury o znacznej koncentracji usług, rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarach o najwyższej bonitacji gleb, rolniczej przestrzeni produkcyjnej w pozostałych obszarach, gruntów leśnych, ogródków działkowych, terenów istniejącej i potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Borek Wielkopolski uchwalonej Uchwałą Nr XXV/241/2021 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 4 marca 2021 r.*

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr III/16/2024 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Borek Wielkopolski, Zalesie, Strumiany, Skoków, Siedmiorogów Pierwszy, Siedmiorogów Drugi, Bruczków, Zimnowoda, Dąbrówka, Celestynów, Jeżewo, Skokówko, Bolesławów i Karolew w gminie Borek Wielkopolski.*

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być zlokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu

inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Przez obszar planu przebiega droga krajowa nr 12, droga wojewódzka nr 438, drogi powiatowe nr 4087P, 4916P, 4927P, 4929P, 4950P oraz drogi gminne nr 744033P, 744039P, 744040P, 744045P, 744048P, 744049P, 744050P, 744051P, 744054P, 744055P, 744056P, 744057P, 744063P, 744064P, 744065P, 744066P, 744068P, 744069P, 744080P.

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej, w tym istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć oraz istniejącego gazociągi wysokiego ciśnienia.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego 27 marca 2023 r. uchwałą nr LI/1000/23 przyjął audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 15 wniosków od instytucji publicznych oraz 3 wnioski osób prywatnych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych oraz wnioski osób prywatnych. Na etapie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zawiadomiono gminy pobliskie – gminę Jaraczewo, gminę Koźmin Wielkopolski, gminę Piaski oraz gminę Pogorzela o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz spotkań otwartych dotyczących przystąpienia do opracowania planu.

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie tereny oznaczone symbolami **PE-RZ** i **PE-RZP** oraz dla lokalizacji elektrowni słonecznych tereny oznaczone symbolami **PE**, **PEF**. W przypadku elektrowni słonecznych plan zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RZ** i **PE-RZP**:

- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 21 sztuk.

Proces inwestycyjny lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych jest procesem złożonym i długotrwałym. Uchwalenie planu miejscowego następuje na wczesnym etapie tego procesu, na którym nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie parametrów technicznych planowanych instalacji. Z tego powodu wskazana jest pewna elastyczność w podejściu do wyznaczania terenów, w granicach których możliwa będzie lokalizacja odnawialnych źródeł energii. Jest to szczególnie istotne z uwagi na fakt, że po uchwalonym planie miejscowym inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której określa się szczegóły dotyczące parametrów i lokalizacji planowanych instalacji. W związku z powyższym, w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RZ**, **PE-RZP** oraz **PEF** poza instalacjami OZE zostało dopuszczone niezbędne zaplecze techniczne, a także dojazdy. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m<sup>2</sup>. Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. Po wybudowaniu elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych pozostały teren będzie mógł być wykorzystywany w sposób dotychczasowy na podstawie obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w granicach planu położony jest obszar gminy odległy o co najmniej 700 m od terenów **PE-RZ** i **PE-RZP**, na których dopuszczono lokalizację nowych elektrowni wiatrowych. W obszarze tym, w części graficznej planu wskazana została strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, w granicach której ustalono:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
- zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z wyjątkiem nasadzeń na terenach oznaczonych symbolami **L**.

Strefa ta obejmuje głównie tereny rolnicze. Plan zakłada, że na tych terenach możliwa będzie lokalizacja zabudowy związanej z rolnictwem, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej. Takie ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w

otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 29 i § 30 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 29 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Borku Wielkopolskiego, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Borku Wielkopolskiego, jak również burmistrzów i wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, tj. Burmistrza Miasta i Gminy Jaraczewo, Burmistrza Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski, Wójta Gminy Piaski i Burmistrza Pogorzeli. W ramach tego etapu procedury złożone zostały trzy wnioski prywatne, które zostały w planie uwzględnione. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia ..... uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

W dniu ..... Burmistrz Borku Wielkopolskiego ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od..... do ..... W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego Borku Wlkp., jak również na stronie BIP Urzędu Miejskiego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu ..... zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział

Burmistrz Borku Wielkopolskiego, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało .... uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Burmistrz Borku Wielkopolskiego zdecydował się przyjąć ... uwag, a .... z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły ....

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu .....

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończonych konsultacjach społecznych projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu ..... uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Miejską Borku Wlkp.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo WOO-III.411.248.2024.AM.1 z dnia 12 sierpnia 2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyniu (pismo ON-NS.9011.13.6.2024 z dnia 17 lipca 2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.



4 ustawy, w wysokości od 15% do 30%. Dla pozostałych terenów, na których nie dopuszczono zabudowy kubaturowej oraz dla terenów dróg stawkę procentową ustalono w wysokości 0%.