



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 listopada 2023 r.

Poz. 10617

### UCHWAŁA NR LXXII/495/2023 RADY MIEJSKIEJ W KĘPNIE

z dnia 16 listopada 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w rejonie ulic: Przemysłowej, Rozwojowej, Składowej i Inwestycyjnej w obrębie Krążkowy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688), art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029.) w zw. z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w rejonie ulic: Przemysłowej, Rozwojowej, Składowej i Inwestycyjnej w obrębie Krążkowy województwo Wielkopolskie, zwaną dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w rejonie ulic: Przemysłowej, Rozwojowej, Składowej i Inwestycyjnej w obrębie Krążkowy”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3,
- 3) załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć wskazaną funkcję dla danego terenu, określonego symbolem, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 5) terenie lub terenach – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania /funkcji/ lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o maksimum 1,5 m przez: zadaszenia, balkony, ryzality, wykusze i schody zewnętrzne;
- 8) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

**§ 2.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) granica strefy uciążliwości akustycznej drogi ekspresowej S11;
- 6) granica strefy ochrony zespołu stanowisk archeologicznych (L);
- 7) stanowiska archeologiczne z oznaczeniem numerowym według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 8) granica strefy obserwacji archeologicznej 'OW';
- 9) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasami technologicznymi;
- 10) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i/lub zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i/lub magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem UC/U/P;
- 2) tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 3) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo oznaczone na rysunku planu symbolem C;
- 4) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**§ 4.** Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się:
  - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
  - c) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie,
  - e) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się stosowanie okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połączy dachu;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym,
- 7) dopuszcza się na obszarze opracowania planu zmniejszenie odległości linii zabudowy, określone w § 6 pkt 1 lit. a do f, na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW;
- 3) ustala się nakaz:

- a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
- b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- f) pokrycia zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, w szczególności gatunkami rodzimymi; realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
- g) ochrony istniejących drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- i) w zakresie gospodarki odpadami:
  - gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych, musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
  - zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

4) zakazuje się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór.

**§ 6. W granicach planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „OW” obserwacji archeologicznej, prace ziemne, nie będące uprawami rolniczymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) w granicach strefy ochrony zespołów stanowisk archeologicznych (L) oraz stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr 1 i 2 obszar AZP (76-38) prace ziemne, nie będące uprawami rolniczymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;
- 3) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 7. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi publiczne dojazdowe w liniach rozgraniczających;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

- 3) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
  - a) dla zabudowy usługowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - co najmniej 1 miejsce postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem C – nie ustala się,
  - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - e) dla pozostałych terenów nie ustala się,
  - f) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) sposób realizacji miejsc postojowych:
    - nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
    - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
    - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
    - jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
    - obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:
    - od dróg publicznych powiatowych – 8,0 m,
    - od dróg publicznych gminnych – 6,0 m,
  - b) nakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w odniesieniu do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
- 2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe ujęte w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

**§ 10.** Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających **wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych**. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami UC/U/P oraz U/P – 24,0 m,
  - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami UC/U/P oraz U/P – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 115<sup>0</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt. 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

- 1) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż:
  - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
  - b) w pasach technologicznych obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
    - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
    - nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 2) przy lokalizowaniu nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi na terenach sąsiadujących z drogami ekspresowymi uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi, oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie i z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz pod warunkiem zastosowania środków technicznych, zapewniających właściwe warunki, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
- 3) wydziela się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

**§ 12.** Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione poniżej:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania obsługi komunikacyjnej:

- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych) z zastrzeżeniem podpunktu b) i c),
  - b) dostępność komunikacyjną do terenu drogi krajowej należy zapewnić poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych z włączeniem do drogi ekspresowej wyłącznie na istniejących węzłach drogowych,
  - c) dostępność komunikacyjna do terenu drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez istniejące lub projektowane włączenia (zjazdy i skrzyżowania) zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują następujące ustalenia:
- a) minimalna szerokość pasa dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD określa się następujące ustalenia:
- a) szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) realizacja zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniające warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - c) budowa drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) pozostałe ustalenia w rozdziale 3 dot. szczegółowych ustaleń dla danego terenu;
- 4) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
    - sieci wodociągowej,
    - sieci kanalizacji sanitarnej,
    - sieci kanalizacji deszczowej,
    - sieci energetycznej,
    - sieci ciepłowniczej,
    - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb;
  - b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy). W obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się także lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz rozgałęźników kablowych SN,
  - c) dopuszcza się:
    - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
    - realizację urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym; w zależności od uwarunkowań technicznych jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
    - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane,
  - d) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

- e) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
  - g) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
  - h) przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
  - b) w zakresie ścieków obowiązuje:
    - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
    - do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie;
  - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
    - nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
  - e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
  - g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
  - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
  - i) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
  - j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,



- k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 3 lit. i,
- m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

**§ 13.** Na obszarze planu nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.**

**§ 14.** Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UC/U/P, U/P w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

**§ 15. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U/P, 2.U/P, 3.U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 15,0 m;
- 5) geometrię dachów – dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
  - a) ustalenia dotyczące strefy 'OW' zabytków archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - b) na terenach 2.U/P, 3.U/P ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - c) na terenie 3.U/P ustalenia dotyczące strefy uciążliwości akustycznej drogi rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - f) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - g) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - h) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**2.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.UC/U/P, 2.UC/U/P, 3.UC/U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i/lub zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
  - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 20,0 m;
  - 5) geometrię dachów – dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
  - 6) obowiązują:
    - a) ustalenia dotyczące strefy 'OW' zabytków archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - b) na terenach 2.UC/U/P, 3.UC/U/P ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - c) na terenie 2.UC/U/P ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - d) na terenach 2.UC/U/P, 3.UC/U/P ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - e) na terenach 2.UC/U/P, 3.UC/U/P ustalenia dotyczące strefy uciążliwości akustycznej drogi rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - g) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - h) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - i) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    - j) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
  - 3) obowiązują:
    - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
    - b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.C, 2.C** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – ciepło;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową;
  - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
    - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 0%,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 100 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) że obowiązują:

- a) ustalenia dotyczące strefy 'OW' zabytków archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) na terenie 2.C ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) strefy kontrolowane i pasy ochronne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

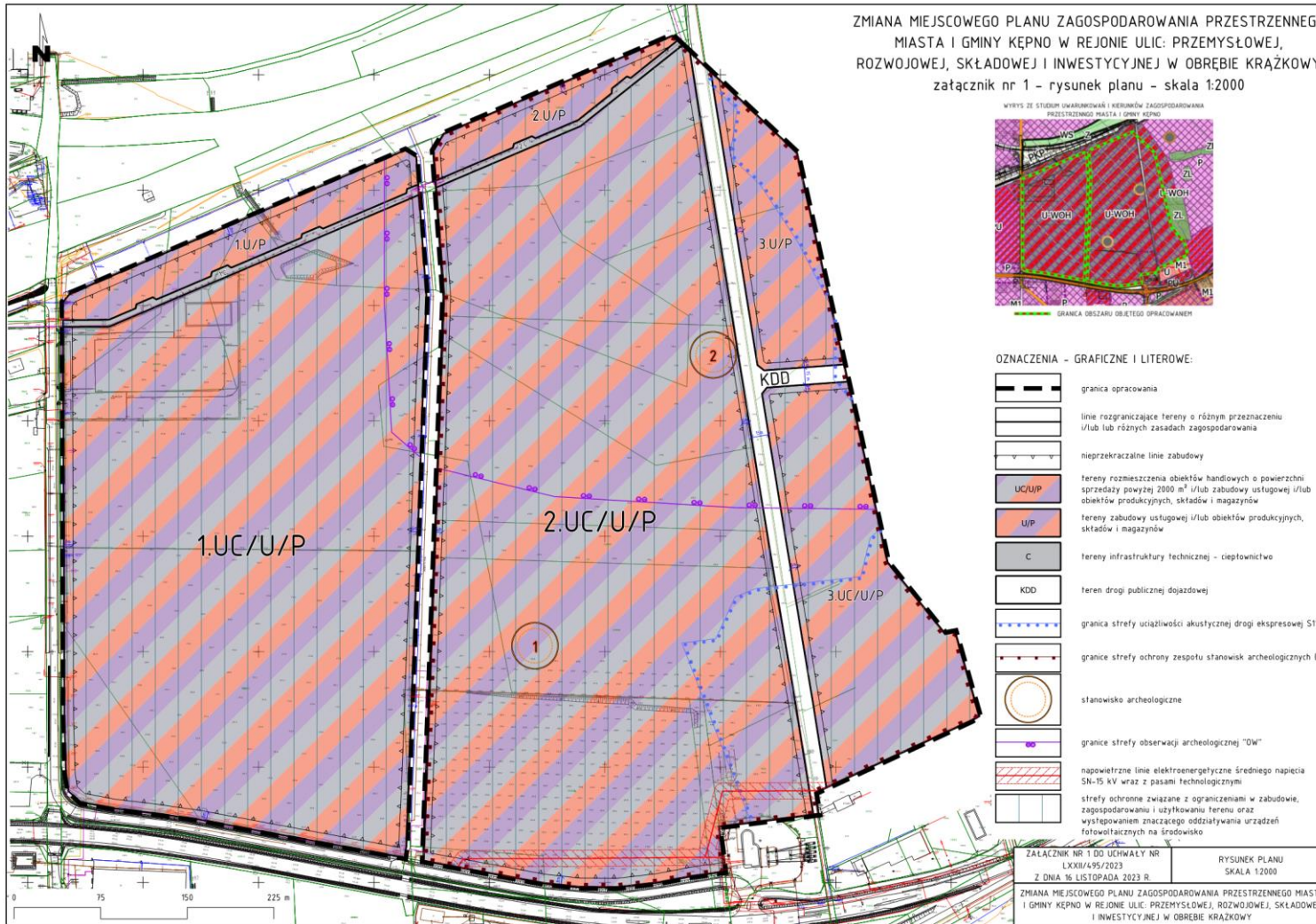
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 16. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kępnie  
(-) Eugeniusz Przybył



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA I GMINY KĘPNO W REJONIE ULIC: PRZEMYSŁOWEJ,  
 ROZWOJOWEJ, SKŁADOWEJ I INWESTYCYJNEJ W OBREBIE KRĄŻKOWY  
 załącznik nr 1 – rysunek planu – skala 1:2000



- OZNACZENIA - GRAFICZNE I LITEROWE:
- granica opracowania
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i/lub zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
  - teren drogi publicznej dojazdowej
  - granica strefy uciążliwości akustycznej drogi ekspresowej S11
  - granice strefy ochrony zespołu stanowisk archeologicznych (L)
  - stanowisko archeologiczne
  - granice strefy obserwacji archeologicznej "OW"
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 30-35 kV wraz z pasami technologicznymi
  - strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXIII/495/2023  
 Z DNIA 16 LISTOPADA 2023 R.  
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000  
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KĘPNO W REJONIE ULIC: PRZEMYSŁOWEJ, ROZWOJOWEJ, SKŁADOWEJ I INWESTYCYJNEJ W OBREBIE KRĄŻKOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/495/2023  
Rady Miejskiej w Kępnie  
z dnia 16 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w rejonie ulic: Przemysłowej, Rozwojowej, Składowej i Inwestycyjnej w obrębie Krażkowy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ; zm. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i poz. 2029), Rada Miejska w Kępnie uchwalając zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 września 2023 r. do 13 października 2023 r. W dniu 10 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 03 listopada 2023 r.
3. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/495/2023  
Rady Miejskiej w Kępnie  
z dnia 16 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno w rejonie ulic: Przemysłowej, Rozwojowej, Składowej i Inwestycyjnej w obrębie Krażkowy” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ; zm. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i poz. 2029) Rada Miejska w Kępnie rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
  - 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.
2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
  - 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych;
  - 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
  - 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
  - 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII/495/2023

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia 16 listopada 2023 r.

[Zalacznik4.xml](#)

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**