

**3758**

**UCHWAŁA Nr XLII/264/10 RADY GMINY WIERZBINEK**

z dnia 28 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) i art. 3 ust 1 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXV/154/09 Rady Gminy Wierzbinek z dnia 3 lutego 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr IX/58/07 Rady Gminy Wierzbinek z dnia 7 sierpnia 2007 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek Rada Gminy Wierzbinek, uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział I  
Zakres obowiązywania planu**

**§1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbinek”, uchwalonej uchwałą nr XLI/260/10 Rady Gminy Wierzbinek z dnia 30 czerwca 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek zwany dalej planem.

**§2.** 1. Rysunek planu pt. „Gmina Wierzbinek miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów, skala 1:2000”, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - z podziałem na 9 rysunków.

2. Fragment „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbinek” wraz z zaznaczoną granicą terenu objętego planem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

**§3.** Przedmiotem planu jest określenie:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12. zasad rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń;

13. zasad wyposażenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych w urządzenia techniczne i budowlane;

14. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1. granica planu miejscowego;

2. granica terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

3. symbole terenów;

4. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;

5. nieprzekraczalne linie zabudowy;

**§5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest

mowa o:

1. budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;

2. urządzeniu służącym reklamie - należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;

3. froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

4. kalenicy dachu - należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;

5. klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

6. liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

7. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez gzymsy, okapy, balkony, schody zewnętrzne, jednak nie więcej niż 0.9 m.

8. obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;

9. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

10. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

11. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;

12. numeru terenu - należy przez to rozumieć cyfrowe oznaczenie terenu wydzielonego spośród terenów o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dla terenu o tym samym symbolu literowym przeznaczenia i dodatkowe ustalenia szczególne;

13. powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

14. terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;

15. urządzeniu pomocniczym - należy przez to ro-

zumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;

16. usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

17. odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności, stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, służbie zdrowia oraz weterynarii;

18. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

19. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;

20. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

21. pasie technologicznym - należy przez to rozumieć, określony w planie obszar, związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową i eksploatacją tej instalacji, w granicach którego zamyka się jej ponadnormatywne oddziaływanie;

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział II

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu

**§6.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

1. MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2. MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

3. MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
4. RM - teren zabudowy zagrodowej,
5. U - teren zabudowy usług nieuciążliwych,
6. U/UP - teren zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem usług publicznych,
7. U/MN - teren zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej,
8. U/MW - teren zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej,
9. UP - teren zabudowy usług publicznych,
10. UK - teren zabudowy usług kultu religijnego,
11. UO - teren zabudowy usług oświaty,
12. UZ - teren zabudowy usług zdrowia,
13. US - tereny sportu i rekreacji,
14. US/ml - tereny sportu i rekreacji - zabudowa letniskowa,
15. ZP - teren zieleni urządzonej,
16. ZL - teren lasów,
17. ZC - teren cmentarzy,
18. R - teren rolniczy,
19. Rs - teren rolniczy - sady i ogrody,
20. WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
21. KDw - teren dróg publicznych - droga wojewódzka,
22. KDp - teren dróg publicznych - droga powiatowa,
23. KDg - teren dróg publicznych - droga gminna,
24. KDd - teren dróg publicznych - droga dojazdowa,
25. Kp - teren dróg publicznych - parkingi,
26. Kpj - teren dróg publicznych pieszo - jezdnych,
27. E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - linia 15kV,
28. Et - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - trafostacja,
29. W - tereny infrastruktury technicznej - stacja wodociągowa,
30. K - tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków bytowych,
31. G - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo.

### Rozdział III

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. 1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi wewnętrznej lub zjazdu prywatnego. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy licząc

od krawędzi jezdni:

- Droga wojewódzka od 8,00 m do 20,0 m
- Droga powiatowa od 8,00 m do 20,0 m
- Droga gminna od 6,00 m do 12 m

2. Forma budowanych lub przebudowywanych budynków musi być zharmonizowana z obiektami istniejącymi na terenie objętym planem i odpowiadać funkcji obiektów.

3. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U, U/MN, U, RM.

4. Zakaz lokalizacji budowli służących reklamie i reklam na terenie dróg publicznych.

5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wysokich i wysokościowych w rozumieniu Prawa Budowlanego za wyjątkiem lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U/MN.

### Rozdział IV

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8. 1. Obszar w granicach planu nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody i w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych

2. Obszar w granicach planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 151 Turek - Konin - Koło.

§9. Działalność prowadzona na terenach objętych planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

1) Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

a) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;

b) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;

c) odpady niebezpieczne, oleje odpadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach i transportowane do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;

d) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na terenach objętych formami ochrony przyrody;

e) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów: wymieszanych, przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych oraz odpadów organicznych, przeznaczonych do kompostowania.

2) Wprowadza się całkowity zakaz:

a) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,

b) odprowadzania nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

3) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.

4) Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej lub sąsiednich, lub składować zgodnie z gminnym planem odpadami.

5) Działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt.

6) Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza poprzez:

a) nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nie przekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

b) nakaz zachowania istniejących oraz wprowadzania nowych pasów zieleni wzdłuż dróg publicznych.

7) Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) od gruntu i do wód powierzchniowych.

8) W przypadku wystąpienia hałasu ponadnormatywnego w pomieszczeniach budynków dla stałego przebywania ludzi nakaz zachowania standardów akustycznych spoczywa na inwestorach i właścicielach budynków terenów objętych m.p.z.p., dla których wymagana jest ochrona akustyczna na podstawie odrębnych przepisów.

a) określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi tj.:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- dla terenów oznaczonych symbolem MW poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, U/MN, U/MW, UZ poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- dla terenów oznaczonych symbolem UO poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży;

- dla terenów oznaczonych symbolem RM poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy zagrodowej;

- dla terenów oznaczonych symbolem US, US/ml poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu

dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

b) w przypadku występowania hałasu ponadnormatywnego ustala się dla terenu stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających;

ponadnormatywną emisję hałasu do granic nieruchomości, na której prowadzona jest działalność związana z emisją hałasu.

9) Ustala się strefę ochronną wokół cmentarza o zasięgu 50 metrów, w której zakazuje się lokalizowania pomieszczeń mieszkalnych, zakładów produkujących żywność oraz usług związanych ze zbiorowym żywniem.

10) Na obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu miejscowego wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem: dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział V

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§10.** 1. Na obszarze objętym planem znajdują się „strefy ochrony stanowisk archeologicznych”, będące pod ochroną konserwatorską.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych, w strefie ich ochrony oraz na obszarach objętych ochroną konserwatorską lub w bliskim ich sąsiedztwie, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokokąsowego zadania inwestycyjnego, obowiązek przeprowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,

- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,

- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,

- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych.

4. Na obszarze objętym opracowaniem usytuowane są niżej wymienione obiekty o walorach zabytko-



wych, podlegające ochronie konserwatorskiej:

- Sadlno:
  - b) Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Mikołaja:
    - kościół, mur., 1856-1860, rozbud. 1865, remont I. 90 XX,  
Rej. Zab.: A-497/238 z dn. 23 lutego 1994 r.
    - ogrodzenie z bramą, mur., 2 poł. XIX.
  - c) Zespół cmentarza parafialnego rzymskokatolickiego
    - cmentarz, poł. XIX, czynny  
Rej. Zab.: A-520/261 z dn. 29 sierpnia 1995 r.
    - kaplica p.w. św. Wojciecha B.M., mur., 1 poł. XX,  
- kaplica grobowa rodziny Mokrzyckich, mur., 2 poł. XIX,  
- ogrodzenie z bramą, mur., 2 poł. XIX.
  - d) Dom nr 12, mur., 1930.
  - e) Dom nr 20, mur., 1930.

- Wierzbiniek:
  - a) Zespół dworski, wł. UG:
    - dwór, mur., k. XIX, remont 1972, 1998,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
    - park krajobrazowy, k. XIX,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
  - b) Zespół folwarczny
    - obora, ob. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
    - żrebiarnia, ob. budynek handlowo-usługowy, mur., XIX/XX,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
    - stodoła I, ob. magazyn nawozów, mur., ok. 1907,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
    - stodoła II, ob. magazyn nawozów, mur., ok. 1907,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
    - spichlerz, mur., 1898,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
    - brama, mur., XIX/XX,  
Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r.
- Ziemięcín:
  - a) Synagoga, ob. dom nr 28, mur., 2 poł. XIX,  
Rej. Zab.: A-417/157 z dn. 12 kwietnia 1989 r.

5. Zalecenia konserwatorskie w obrębie strefy konserwatorskiej:

- zachowanie historycznego rozplanowania,
- zachowanie historycznej parcelacji, zgodnie z niepodzielnością zespołów,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
- zharmonizowanie nawierzchni alejek z zabytkowym sąsiedztwem.

## Rozdział VI

### Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§11. 1. Zasady kształtowania terenów dróg publicznych określono w rozdziale 9 (§14 pkt 15) niniejszej uchwały.

## Rozdział VII

### Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§12. 1. Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach:

- terenu górniczego „Tomisławice” koncesja Nr 2/2008 z dnia 6.02.2008 r. udzielona przez Ministra Środowiska.
- Oraz w części terenu górniczego „Lubstów” koncesja Nr 221/93 z dnia 29.12.1993 r. udzielona przez Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## Rozdział VIII

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

§13. Dopuszcza się podziały terenu celem utworzenia działek budowlanych. Najmniejsza powierzchnia działki budowlanej wynosi 600 m<sup>2</sup>.

Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18 m.

Wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- dojeżdż i dojazdów,
- miejsc postojowych dla pojazdów,
- właściwego gromadzenia odpadów,
- przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział IX

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;

2. Budynki muszą być podłączone do sieci wodo-

ciągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;

3. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:

- Wszelkie budynki mieszkaniowe i usługowe muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej, gdy występują odpowiednie warunki techniczne,

- Dopuszcza się tymczasowo do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym programem gospodarki ściekowej,

- Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i gruntu,

- Budynki muszą posiadać przyłącza, umożliwiające odprowadzanie ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy,

- Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni,

- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zielonych na teren własny nieutwardzony,

- Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić zarówno w osadniku jak i w separatorze substancji ropopochodnych, do jakości wymaganej tymi przepisami,

- Zakaz lokalizacji składowisk odpadów i zakładów utylizacji.

4. Wszelkie budynki mieszkalne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;

5. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie takich nośników jak: energia elektryczna, paliwa gazowe, płynne i stałe;

6. Dopuszcza się urządzenia towarzyszące infrastrukturze technicznej;

7. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, bez naruszania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w planie;

8. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora sieci;

9. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- Zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania na lokalizację zadań dla re-

alizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej na terenie objętym niniejszym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Wierzbinku.

- Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne lub przedmiot wchodzący w kolizję.

- Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne:

- 0,4kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,

- 15kV wynosi 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,

w granicach których zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego i hałasu.

- W pasie technologicznym ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

- Wszelkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

- Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

- Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych symbolami U, U/MN przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych. Lokalizacje elektrowni wiatrowych ustalane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami, poza strefami przelotu ptaków.

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia,

- W przypadku pojawienia się zapotrzebowania

na gaz wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej. Równocześnie techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określane są przez OGP Gaz-System S.A. w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz przez potencjalnych klientów.

- Zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów, średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

- Prowadzenie gazociągów w pasach drogowych tylko w uzasadnionych technicznie przypadkach.

- Dopuszcza się stawianie stacji gazowych związanych z budową sieci gazu ziemnego i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu.

- Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

12. Ciągi infrastruktury mają być prowadzone na terenach ogólnodostępnych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury w pasach drogowych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

13. W przypadku konieczności realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi dróg, należy je prowadzić równoległe do linii zabudowy lub granic działek;

14. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- Dla drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla drogi klasy G zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

- Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy lokalizować wzdłuż drogi wojewódzkiej poza pasem drogowym. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym w terenach zabudowanych, gdy istniejąca zabudowa uniemożliwia lokalizację poza pasem drogowym.

- Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego, a w pasie drogowym celem wykona-

nia przyłącza do istniejących urządzeń.

- Na terenach objętych planem ustala się ograniczoną bezpośrednią dostępność do drogi wojewódzkiej. Dopuszcza się połączenie komunikacyjne poprzez istniejące zjazdy, a lokalizację nowych zjazdów tylko w uzasadnionych przypadkach.

15. Ustalenia w zakresie melioracji:

- Na terenie objętym planem występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody powierzchniowe – rzeka Pichna.

- Urządzenia melioracyjne (rowy oraz drenowania) występują w miejscowościach: Wierzbinek, Ziemięcin i Sadlno. Występują na tym obszarze również przedwojenne rowy, nie ujęte w ewidencji.

- Rzeka Pichna przepływa przez miejscowość Wierzbinek oraz Chlebowo, stanowi własność Skarbu Państwa, prawa właścicielskie sprawuje marszałek województwa, a funkcje administracyjne pełni tutaj Rejonowy Oddział Melioracji.

Realizacja inwestycji, mogących mieć wpływ na śródlądowe wody powierzchniowe winna być uzgadniana z tutaj Rejonowym Oddziałem Melioracji.

- Wszelkie inwestycje planowane na obszarach, na których znajdują się urządzenia melioracyjne winne być realizowane w taki sposób, aby nie zakłócić ich funkcjonowania, a w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, ich naprawę należy zlecić wyspecjalizowanej firmie.

§15. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1. potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości inwestora,

2. należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

3. dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

## Rozdział X

### Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§16. Ustala się do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z planem, dotychczasowe urządzenie i użytkowanie terenu.

## Rozdział XI

### Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń

§17. Ustala się zakaz ustawiania tymczasowej zabudowy w postaci barakowozów i innych tego typu obiektów oraz obowiązek usunięcia już istniejących a wykorzystywanych jako letniskowe pomieszczenia mieszkalne.

## Rozdział XII

### Ogólne warunki zagospodarowania terenu dla ukształtowania przestrzeni wizualnej

**§ 18.** 1. Na terenach objętych planem nakazuje się stosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych i jakościowych.

2. Na terenach objętych planem zakazuje się:

- a) budowy budynków gospodarczych na działkach o zabudowie rekreacyjnej,
- b) zmiany użytkowania gruntów leśnych, zieleni niskiej i krzewiastej,
- c) stosowania dla elewacji i pokrycia budynków materiałów substandardowych, w tym okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, pokrycia dachów spadzistych płytami i blachami fałdowymi oraz papą.

3. Na terenach objętych planem obowiązują dla obiektów budowlanych:

- a) dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , w kolorze czerwonym lub brązowym,
- b) elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia,
- c) linie zabudowy – nieprzekraczalne – wg rysunku planu oraz ustaleń § 7 pkt 1 niniejszej uchwały.

## DZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział XIII

### **§ 19.** Obręb geodezyjny SADLNO

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 – pow. 12,81 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10m (do kalenicy),
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,
- h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówko-

podobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy.

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych.

1.3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, § 14 niniejszej uchwały.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 3 – pow. 1,65 ha (obwód geodezyjny Sadlno)

2.1. Przeznaczenie terenu:

podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –



30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy.

4) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego;

5) Dla terenów oznaczonego symbolem MN ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały, z tym, że w sąsiedztwie cmentarza obowiązuje 50 m strefa sanitarna, zgodnie z rysunkiem planu;

6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

7) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych.

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami RM 1, 2, 3, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9, 17.1 – pow. 12,74 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

2) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

4) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

5) Dla terenów oznaczonego symbolem RM ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1. niniejszej uchwały.

4) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

4. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 1, 2, 3, 4, 5, 6 – pow. 6,42 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

4.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudo-

wy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

4.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejącą zabudowę wzdłuż drogi KDp3 oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

4.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

4.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

5. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 7, 8, 11, 12, 18, 19, 20.1, 33 – pow. 11,07 ha (obręb

geodezyjny Sadlno)

5.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

5.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

5.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

#### 5.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

6. Dla terenu oznaczonego symbolem MW 1 – pow. 0,27 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

##### 6.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 14 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje oraz użytkowe poddasze.

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% w granicach działki budowlanej,

f) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 15-45 stopni lub płaskie, dopuszcza się równoczesną realizację dachów płaskich i skośnych,

g) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, lub wolnostojące. Wysokość do 8 m.

h) dla zabudowy garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 15-45 stopni.

6.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW obowiązuje zakaz:

a) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych.

b) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Poziom parteru budynków nie może być zlokalizowany wyżej niż 90cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego.

3) Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

4) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

5) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych.

6.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury

technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

6.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej KDp2,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

c) wskaźniki miejsc parkingowych:

dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami U 1, 2, 3, 4, 20, 21 – pow. 8,10 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

7.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usługowej,

7.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

f) dla zabudowy usługowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30- 45 stopni lub płaskie.

7.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dla terenów oznaczonych symbolami U 3, 4, 20 i 21 – adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela, lub użytkownika obiektu usługowego.

2) Poziom podłogi parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku usługowego;

3) Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi gminnej - zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

4) Dla usług należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

5) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna, kamienia lub z płyty warstwowej;

6) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;

7) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

7.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

7.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

8. Dla terenu oznaczonego symbolem UP 1 – pow. 0,13 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

8.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych,

8.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejący obiekt OSP wraz z zagospodarowaniem terenu,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m - do kalenicy,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 3,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% w granicach działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

h) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

i) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci górnej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą,

j) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę o 1 kondygnację w zależności od bieżących potrzeb.

8.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

2) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

8.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

8.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej na plac manewrowy przed budynkiem,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem UP 2 – pow. 0,20 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

9.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych,

9.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m - do kalenicy,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 3,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% w granicach działki budowlanej,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci górnej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą.

9.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Zakazuje się lokalizowania samodzielnej funkcjonalnie zabudowy gospodarczej i garażowej;

4) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

9.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

9.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej i dróg dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

10. Dla terenu oznaczonego symbolem UK 1 – pow. 0,23 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

10.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług kultu religijnego,

b) uzupełniające – obiekty towarzyszące na potrzeby kultu religijnego.

10.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr Rej. Zab.: A-497/238 z dn. 23 lutego 1994 r.

b) adaptuje się w planie obiekt wraz z istniejącym zagospodarowaniem terenu



c) obowiązują zalecenia konserwatorskie nakazujące:

- zachowanie historycznego rozplanowania,
- zachowanie zasady niepodzielności zespołu,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
- zharmonizowanie nawierzchni alejek z zabytkowym sąsiedztwie
- wszelkie inwestycje planowane na obszarze obiektu wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego.

10.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów,

2) Zakazuje się lokalizowania samodzielnej funkcjonalnie zabudowy gospodarczej i garażowej,

3) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

10.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

b) odbiór wód opadowych – do gruntu w granicach działki zespołu kościelnego,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej w ciągu sąsiadującej drogi powiatowej.

10.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej KDp3,

b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych na parkingu publicznym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu UK1

11. Dla terenu oznaczonego symbolem UK 2 – pow. 0,98 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

11.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług kultu religijnego,

b) uzupełniające:

- teren zabudowy mieszkaniowej na potrzeby obiektów sakralnych w ramach istniejącego budynku parafialnego,

- teren usług nieuciążliwych towarzyszących funkcji podstawowej w ramach istniejącego budynku parafialnego.

11.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 w granicach terenu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach terenu,

c) maksymalna wysokość budynku parafialnego

zgodnie ze stanem faktycznym,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% w granicach terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

f) dachy – adaptowane w planie,

g) zabrania się przebudowy powodującej zmianę gabarytów, kształtu dachu i zmianę detali architektonicznych w istniejącym budynku parafialnym

11.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów,

2) Zakazuje się lokalizowania samodzielnej funkcjonalnie zabudowy gospodarczej i garażowej,

3) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną

11.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

b) odbiór wód opadowych – do gruntu w granicach działki zespołu kościelnego,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej w ciągu sąsiadującej drogi powiatowej,

d) dopuszcza się tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym programem gospodarki ściekowej,

11.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej KDp3,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

c) wskaźniki miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,

- dla funkcji usługowej minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

12 Dla terenu oznaczonego symbolem UO – pow. 1,00 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

12.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług oświaty.

12.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,0 w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usług oświaty – 12 m (2 kondygnacje nadziemne),

d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

e) minimalna powierzchnia działki budowlanej - zachowuje się działkę budowlaną w istniejących granicach,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

g) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci górnej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą. Dopuszcza się dachy płaskie.

12.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;

3) Dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

4) Zakazuje się lokalizacji samodzielnej funkcjonalnie zabudowy gospodarczej i garażowej;

5) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

12.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

12.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

13. Dla terenu oznaczonego symbolem UZ – pow. 0,17 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

13.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług zdrowia,

13.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 10 m (2 kondygnacje naziemne),

e) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

f) adaptuje się istniejący obiekt służby zdrowia wraz z terenem, z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych z dopuszczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla pracowników służby zdrowia obiektu.

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

h) zakazuje się lokalizacji samodzielnej funkcjonalnie zabudowy gospodarczej i garażowej,

i) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci górnej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą. Dopuszcza się dachy płaskie.

13.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

2) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) Zakazuje się lokalizowania samodzielnej funkcjonalnie zabudowy gospodarczej i garażowej;

4) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

13.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

13.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

14. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC – pow. 1,91 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

14.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren cmentarza.

14.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Istniejący cmentarz stanowi obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nr Rej. Zab.: A-520/261 z dn. 29 sierpnia 1995 r., objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w obrębie której nakazuje się:

- zachowanie historycznego rozplanowania,

- zachowanie historycznej parcelacji,

- zachowanie zabytkowej zieleni,

- zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,

- zharmonizowanie nawierzchni alejek z zabytkowym sąsiedztwem.

14.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) wszelkie inwestycje planowane na obszarze obiektu wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego.

2) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych, zakładów produkujących żywność oraz usług związanych ze zbiorowym żywieniem ludzi w

odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza,

3) ustala się zagospodarowanie terenów zieleni komponowaną,

4) dopuszcza się lokalizację budynku przedpogrzebowego. Budynek o wysokości do 15 m do kalenicy, jednokondygnacyjny. Dach dwu lub wielospadowy.

14.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: wodociągu z sieci komunalnej, energii elektrycznej, ciągów pieszych, miejsc zbierania odpadów.

14.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

Obsługa terenów w zakresie komunikacji – dostęp do drogi gminnej oraz parkingów od strony wschodniej.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem Rs – pow. 0,38 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy – sady i ogrody,

b) zakaz budowy obiektów kubaturowych,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

d) zasady podziału – nie określa się.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem WS 3 – pow. 0,02 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;

c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem E – (obręb geodezyjny Sadlno)

ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – linia elektroenergetyczna 15kV

b) Linia przebiega przez tereny oznaczone symbolami: U4, MN7, MN11, RM3, RM4, MN/U19, MN/U33.

c) Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną 15kV wraz z pasem technologicznym o szer. 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

18. Dla terenów oznaczonych symbolem Et (obręb geodezyjny Sadlno)

ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

19. Dla terenów oznaczonych symbolami KP 1, 2, 3 – pow. 0,31 ha (obręb geodezyjny Sadlno)

19.1. Przeznaczenie terenu:

Teren dróg publicznych - parkingi

19.2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% w granicach terenu,

b) nawierzchnia utwardzona,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istn. sieci elektroenergetycznej,

d) zjazd na teren drogi publicznej powiatowej, gminnej lub dojazdowej, w zależności od położenia terenu,

e) odprowadzenie wód opadowych do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, do gruntu poprzez separator i osadnik.

## §20. Obręb geodezyjny KAZUBEK

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 13, 14, 15, 16, 17 – pow. 4,22 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabu-

dowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

1) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

2) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenu oznaczonego symbolem RM 5 – pow. 2,52 ha (obręb geodezyjny Kazubek)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej,

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę w tym gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 – pow. 0,009 ha (obręb geodezyjny Kazubek)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;

c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

#### §21. Obręb geodezyjny ZIEMIĘCIN

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 9, 10, 20.2, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 – pow. 41,52 ha

Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające - teren zabudowy usług nieuciążliwych.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i gara-



zowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 37 – pow. 0,62 ha (obręb geodezyjny Ziemięcín)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniająca - teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych za-

budowy usługowej, garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6) Na terenie znajduje się budynek zabytkowej synagogi oznaczonej w rejestrze zabytków: Rej. Zab: A-417/157 z dn. 12 kwietnia 1989 r. Obiekt adaptowany w planie z przeznaczeniem po remoncie i rewaloryzacji na funkcję usługową.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi nakazuje się zachowanie zabytkowej zabudowy synagogi, zharmonizowanie nowych obiektów w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej.

Inwestycje planowane w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac przy zabytkowym obiekcie.

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej oraz dróg dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami RM 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.2, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 – pow. 31,00 ha (obręb geodezyjny Ziemięcín)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej,  
3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6 w granicach działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m (do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe),
- e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 8 m (1 kondygnacja naziemna),
- f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,
- g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
- h) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.
- j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;
- 3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;
- 5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

- b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UP 3 - pow. 0,59 ha (obwód geodezyjny Ziemiecin)

4.1. Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren zabudowy usług publicznych,
- 4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejący obiekt OSP wraz z zagospodarowaniem terenu oraz dopuszcza się rozbudowę budynku w zależności od bieżących potrzeb,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5 w granicach działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m - do kalenicy,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej - 3,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% w granicach działki budowlanej,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

- h) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

- i) dachy: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci górnej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą,

4.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

- 2) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

4.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

4.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej na plac manewrowy przed budynkiem,
- b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami WS 2, 3, 4, 5, 6 - pow. 0,38 ha (obwód geodezyjny Ziemiecin)

ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;
- c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem Rs - pow. 0,28 ha (obwód geodezyjny Ziemiecin)

ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy – sady i ogrody,
- b) zakaz budowy obiektów kubaturowych,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- d) zasady podziału – nie określa się.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem R – pow. 0,56 ha (obręb geodezyjny Ziemięcin)

ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy,
- b) zakaz budowy obiektów kubaturowych,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- d) zasady podziału – nie określa się.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem E – (obręb geodezyjny Ziemięcin)

ustala się:

- a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – linia elektroenergetyczna 15kV
- b) Linia przebiega przez tereny oznaczone symbolami: MN/U9, MN/U10, MN/U22, MN/U23, RM13,
- c) Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną 15kV wraz z pasem technologicznym o szer. 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

## §22. Obręb geodezyjny CHLEBOWO

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 32, 35, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 – pow. 28,88 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające – teren zabudowy usług.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,
- h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,
- i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia

30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

4) Dla terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej (MN/U45, 46, 53, 54), obowiązuje zasada lokalizacji zabudowy usługowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast budynki mieszkalne w drugim szeregu, z zachowaniem odległości między budynkami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

6) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

7) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenów oznaczonych symbolami U/MN 1, 2, 3, 4, 5 – pow. 13,90 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej

15 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej - do 3 kondygnacji.

e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),

h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

j) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

k) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

2) Dla terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, obowiązuje zasada lokalizacji zabudowy usługowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast budynki mieszkalne w drugim szeregu, z zachowaniem odległości między budynkami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem U/MN ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;

7) Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych.

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem MW 2, 3 – pow. 0,44 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 18 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej: do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% w granicach działki budowlanej,

f) dopuszcza się zabudowę garażową, jako garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, lub wolnostojące o wysokości do 5 m.

g) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 15-45 stopni lub płaskie, dopuszcza się równoczesną realizację dachów płaskich i skośnych,

h) dla zabudowy garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 15-45 stopni.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

1) Adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy, lub remontów.

2) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW obowiązuje zakaz:

a) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) Poziom parteru budynków nie może być zlokalizowany wyżej niż 160 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do funkcji usługowej;

4) Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej lub drogi dojazdowej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 15 – pow. 0,64 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)



#### 4.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy)

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

4.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny, oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy.

4) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego;

5) Dla terenów oznaczonego symbolem MN ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

4.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

4.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej, lub drogi dojazdowej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

5. Dla terenów oznaczonych symbolami RM 22,

35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 – pow. 5,53 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

5.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,

5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

5.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

5.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

5.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi

powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

6. Dla terenów oznaczonych symbolami UP 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11.1 – pow. 9,10 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

6.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych.

6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Adaptuje się istniejący obiekt oznaczony symbolem UP6, wpisany do rejestru zabytków pod nr Rej. Zab. A-417/159 z dnia 12.04.1989 r. z obowiązkiem stosowania zaleceń konserwatorskich:

- zachowanie historycznego rozplanowania,
- zachowanie historycznej parcelacji z zasadą niepodzielności zespołu,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- wszelkie inwestycje planowane na obszarze zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego.

b) Dla pozostałych wymienionych powyżej terenów:

- dla terenów oznaczonych symbolami UP 5, 8 – adaptuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont z zachowaniem przepisów odrębnych,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20% w granicach terenu inwestycji,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% w granicach terenu inwestycji,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 w granicach terenu inwestycji,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 15 m do kalenicy (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 8 m do kalenicy (1 kondygnacja nadziemna),
- zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,
- poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.
- dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie.

6.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,

ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

2) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

6.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi wojewódzkiej – z wykorzystaniem istniejących wjazdów, drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach terenu inwestycji,

7. Dla terenu oznaczonego symbolem UP 7 – pow. 0,19 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

7.1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych

Dwór z końca XIX w wpisany do rejestru zabytków: Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r. adaptowany w planie.

7.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Po remoncie i adaptacji pozostaje jako obiekt o funkcji usług publicznych.

b) Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi, należy:

- zachować historyczne rozplanowanie,
- zachować zasadę niepodzielności obiektu,
- zachować zabytkową formę zabudowy
- zachować zabytkową zieleni,
- zharmonizować nowe obiekty z zabytkowym otoczeniem w zakresie skali, lokalizacji i formy architektonicznej.

c) Wszelkie działania inwestycyjne w obiekcie zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego.

7.3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

7.4. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi dojazdowej KDd25,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

8. Dla terenów oznaczonych symbolami U 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 – pow. 13,23 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

8.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

8.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania tere-

nu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m (do kalenicy),
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,
- f) dla zabudowy usługowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30- 45 stopni lub płaskie.

8.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela, lub użytkownika obiektu.

2) Poziom podłogi parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku usługowego;

3) Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi gminnej - zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

4) Dla usług należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

5) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna, kamienia lub z płyty warstwowej;

6) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;

7) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

8.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

8.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

9. Dla terenu oznaczonego symbolem U 17 – pow. 1,05 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

9.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

9.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu za wyjątkiem działek 60/22

i 60/25, które są elementami zespołu parkowo - pałacowego wpisany do rejestru zabytków pod nr Rej. Zab. A-417/159 z dnia 12.04.1989 r. gdzie obowiązują zalecenia konserwatorskie:

- obowiązek zachowania historycznego rozplanowania,
- zachowanie historycznej parcelacji z zasadą niepodzielności zespołów,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
- zharmonizowanie nawierzchni alejek zabytkowym sąsiedztwie,
- wszelkie inwestycje planowane na obszarze zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac,
- obiekty budowlane istniejące na w/w działkach mogą funkcjonować do czasu ich dekapitalizacji, a następnie mają być rozebrane, lub adaptowane z przystosowaniem do funkcji zabytkowego zespołu parkowo pałacowego.

b) Dla pozostałego terenu obowiązuje:

- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 30% w granicach terenu objętego planem,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% w granicach terenu objętego planem,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy usługowej – 1,0 w granicach terenu objętego planem,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do kalenicy (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

- dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie.

9.3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

9.4. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu istniejącą drogą gminną oraz drogą dojazdową,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach terenu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem U/MW.1 – pow. 0,42 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

10.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

10.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudo-

wy – 2,0 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy 18 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowo- mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe.

e) Zabudowa usługowa, jako obiekt wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego, lub wolnostojący o wysokości zabudowy do 8 m. do kalenicy, jedno kondygnacyjny. Dach skośny o kącie nachylenia 20 stopni, lub płaski.

f) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, lub wolnostojące o wysokości do 5 m do kalenicy. Dachy skośne o kącie nachylenia 20 stopni, lub płaskie.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30- 45 stopni lub płaskie.

10.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dla terenu oznaczonego symbolem U/MW ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

2) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna, kamienia lub z płyty warstwowej;

3) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

10.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

10.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi dojazdowej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

11. Dla terenu oznaczonego symbolem U 8 – pow. 1,10 ha (obwód geodezyjny Chlebowo)

11.1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

Zabytkowy zespół folwarczny wpisany do rejestru zabytków: Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r. adaptowany w planie. Zespół pełni funkcję usługową.

W skład zespołu folwarcznego wchodzi:

- obora – obecnie budynek gospodarczy,
- żrebiarnia – obecnie budynek handlowo – usługowy,

- stodoła 1 – obecnie magazyn,

- stodoła 2 – obecnie magazyn,

- spichlerz – obecnie magazyn,

- brama murowana.

11.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu prze-

strzennego:

4) Zalecenia konserwatorskie określają następujące nakazy:

- zachowanie historycznego rozplanowania,

- zachowanie historycznej parcelacji z zasadą niepodzielności zespołu,

- zachowanie zabytkowej zabudowy,

- zachowanie zabytkowej zieleni,

- zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie skali, lokalizacji i formy architektonicznej.

2) Wszelkie inwestycje planowane na obszarze zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego.

11.3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

11.4. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi wojewódzkiej oraz od drogi dojazdowej KDd22,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

12. Dla terenu oznaczonego symbolem U/MW 2 – pow. 0,44 ha (obwód geodezyjny Chlebowo)

12.1. Przeznaczenie terenu:

c) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

d) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

12.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0 w granicach działki budowlanej,

j) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

k) maksymalna wysokość zabudowy 18 m (do kalenicy),

l) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowo- mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe.

m) Zabudowa usługowa, jako obiekt wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego, lub wolnostojący o wysokości zabudowy do 8 m. do kalenicy, jedno kondygnacyjny. Dach skośny o kącie nachylenia 20 stopni, lub płaski.

n) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, lub wolnostojące o wysokości do 5 m do kalenicy. Dachy skośne o kącie nachylenia 20 stopni, lub płaskie.

o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

p) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30- 45 stopni lub płaskie.

12.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:



1) Dla terenu oznaczonego symbolem U/MW ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

2) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna, kamienia lub z płyty warstwowej;

3) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

12.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

12.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

c) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi dojazdowej,

d) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

13. Dla terenu oznaczonego symbolem U/UP – pow. 4,00 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

13.1. Przeznaczenie terenu:

e) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

f) uzupełniające – teren zabudowy usług publicznych.

13.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20% w granicach terenu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% w granicach terenu,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach terenu,

d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – do 3 kondygnacji naziemnych, tj. do 15m do kalenicy,

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna – do 8m do kalenicy,

f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni, lub płaskie.

13.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych, dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela, lub użytkownika obiektu usługowego.

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc

zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Ustala się zagospodarowania terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

13.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

b) dopuszcza się tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym programem gospodarki ściekowej,

c) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnej lub przez rozsączenie na terenie w granicach posesji. Zakazuje się powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych poza granice nieruchomości,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym,

e) dopuszcza się budowę linii energetycznych, napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,

f) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

13.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej i dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

14. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP 1, 1.1, 2 – pow. 2,95 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

14.1. Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej

Istniejący zabytkowy park krajobrazowy z końca XIX w wpisany do rejestru zabytków: Rej. Zab.: A-417/159 z dn. 12 kwietnia 1989 r. adaptowany w planie.

14.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Park objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązuje:

- zachowanie historycznego rozplanowania,
- zachowanie zasady niepodzielności obiektu,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- zharmonizowanie nawierzchni alejek z zabytkowym sąsiedztwem..

2) Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze zabytkowego parku, wpisanego do rejestru zabytków, wymagają uzyskania przez inwestora pozwo-

lenia konserwatorskiego.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL 1, 2, 3 – pow. 2,91 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

15.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren lasów

15.2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

W planie utrzymuje się istniejące użytkowanie lasów.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem K – pow. 0,55 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

16.1. Przeznaczenie terenu

a) podstawowe - Teren lokalizacji oczyszczalni ścieków.

16.2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

Oczyszczalnia ścieków mechaniczno biologiczna o przepustowości średnio 250 m<sup>3</sup>/dobę.

Uciążliwość obiektu nie może wykraczać poza granice działki.

Zasięg obsługi obejmuje miejscowości Wierzbinek i Sadlno.

16.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkow.

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

2) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

16.3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez magistralę wodociągową,

b) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym.

16.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej lub dojazdowej.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem W 1 – pow. 0,09 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

17.5. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren infrastruktury technicznej – obiekty infrastruktury wodociągowej. (stacja wodociągowa – ujęcie wody).

17.6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% pow. terenu,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu,

d) maksymalna wysokość zabudowy do 6,00 m,

e) dachy płaskie.

17.7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

2) Ustala się zagospodarowanie terenów biolo-

gicznie czynnych zielenią komponowaną.

17.8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

c) zaopatrzenie w wodę poprzez magistralę wodociągową,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym.

17.9. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej lub dojazdowej.

18. Dla terenów oznaczonych symbolami WS 7, 8, 9, 10, 11, 12 – pow. 0,818 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;

c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

19. Dla terenów oznaczonych symbolem R – pow. 10,19 ha (obręb geodezyjny Chlebowo)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy,

b) zakaz budowy obiektów kubaturowych,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

d) zasady podziału – nie określa się.

20. Dla terenów oznaczonych symbolem E – (obręb geodezyjny Chlebowo)

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – linia elektroenergetyczna 15kV.

2. Linia przebiega przez tereny oznaczone symbolami: MN/U32, MN/U49, MN/U52, RM22, UP4, UP5, UP8, U9,U11, U13, U14, U17, MN15.

3. Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną 15kV wraz z pasem technologicznym o szer. 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

21. Dla terenów oznaczonych symbolem Et – (obręb geodezyjny Chlebowo)

ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

b) Dopuszcza się lokalizację innych sieci;

### §23. Obręb geodezyjny SYNOGAĆ

1. Dla terenu oznaczonego symbolem UP 11.2 – pow. 0,29 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie

czynna - 20% w granicach terenu inwestycji,  
b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% w granicach terenu inwestycji,  
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0 w granicach terenu inwestycji,  
d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 15m do kalenicy (do 2 kondygnacji nadziemnych),  
e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 8m do kalenicy (1 kondygnacja nadziemna),  
f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,  
g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,  
h) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>,  
i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

2) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi wojewódzkiej - z wykorzystaniem istniejących wjazdów, drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach terenu inwestycji,

#### §24. Obręb geodezyjny ŁYSEK

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73.2 - pow. 12,44 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające - teren zabudowy usług nieuciążliwych.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej garażowej i gospodarczej - 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

4) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

5) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

b) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych,

c) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenów oznaczonych symbolami U/MN 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 15.1, 16, 17, 18, 19 - pow. 29,96 ha (obręb geodezyjny Łysek)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren zabudowy usług nieuciążliwych

b) uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej.

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej -do 3 kondygnacji

e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),

h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

j) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

k) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

2) Dla terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, obowiązuje zasada lokalizacji zabudowy usługowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast budynki mieszkalne w drugim szeregu, z zachowaniem odległości między budynkami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

4) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

6) Dla terenów oznaczonego symbolem U/MN ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały;

7) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

8) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;

9) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej, dróg gminnych oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami RM 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 – pow. 5,90 ha (obręb geodezyjny Łysek)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości śro-



dowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej, dróg gminnych oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UP 12 – pow. 0,46 ha (obręb geodezyjny Łysek)

4.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług publicznych,

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejący obiekt OSP wraz z zagospodarowaniem terenu,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m - do kalenicy,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – do 3 kondygnacji.

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% w granicach działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

h) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

i) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci górnej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą,

j) dopuszcza się rozbudowę budynku w zależności od bieżących potrzeb.

4.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

2) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

4.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

4.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej na plac manewrowy przed budynkiem,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami WS 13, 14, 15, 16, 17 – pow. 0,17 ha (obręb geodezyjny Łysek)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;

c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem E – (obręb geodezyjny Łysek)

ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – linia elektroenergetyczna 15kV.

b) Linia przebiega przez tereny oznaczone symbolami: U/MN6, U/MN7, U/MN8, MN/U65, MN/U66, MN/U73.2, U/MN12, U/MN13, U/MN14, U/MN14.1, U/MN16, U/MN17, U/MN18, U/MN19, RM45,

c) Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną 15kV wraz z pasem technologicznym o szer. 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

## §25. OBRĘB GEODEZYJNY GAJ

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 73.1, 74, 75.1, 76, 77 – pow. 4,13 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

4) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

5) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenów oznaczonych symbolami U/MN 9, 10, 11 – pow. 10,00 ha (obręb geodezyjny Gaj)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych za-

budowy usługowej – do 3 kondygnacji.

e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 8 m (do kalenicy),

h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

j) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

k) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

2) Dla terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, obowiązuje zasada lokalizacji zabudowy usługowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast budynki mieszkalne w drugim szeregu, z zachowaniem odległości między budynkami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

4) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

7) Dla terenów oznaczonego symbolem U/MN ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

8) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

9) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;

10) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury

tury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, § 14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych,  
b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami RM 52, 53 – pow. 0,45 ha (obwód geodezyjny Gaj)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami § 7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji

takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, § 14 niniejszej uchwały.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem WS 18 – pow. 0,02 ha (obwód geodezyjny Gaj)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;

c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem E (obwód geodezyjny Gaj)

ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – linia elektroenergetyczna 15kV

b) Linia przebiega przez tereny oznaczone symbolami: U/MN11, MN/U73.1, RM52.

c) Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną 15kV wraz z pasem technologicznym o szer. 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

6. Dla terenów oznaczonych symbolem Et (obwód geodezyjny Gaj)

ustala się:

a) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

b) Dopuszcza się lokalizację innych sieci;

## § 26. OBRĘB GEODEZYJNY ZAKRZEWEK

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 72, 75.2, 78, 79, 80 – pow. 3,92 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca,

b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

4) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

5) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały

6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenów oznaczonych symbolami RM 54, 55 – pow. 0,77 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami U 18, 19 – pow. 0,26 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług nieuciążliwych,

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 50% w



granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% w granicach działki budowlanej,

f) dla zabudowy usługowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, płytą warstwową lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30- 45 stopni lub płaskie.

g) Zabudowa garażowo gospodarcza o wysokości 8 m (1 kondygnacja nadziemna). Poziom podłogi nie więcej niż 0,5 m. nad poziom terenu.

h) Dla zabudowy garażowo gospodarczej dachy kryte dachówką, lub materiałem dachówko podobnym, lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 35 – 45 stopni lub płaskie.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Poziom podłogi parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku usługowego;

2) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu usługowego, lub użytkownika.

3) Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi gminnej - zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

4) Dla usług należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1 mp/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

5) Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna, kamienia lub z płyty warstwowej;

6) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup>;

7) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych i dróg dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

4. Dla terenów oznaczonych symbolami US 1.2, 2, 3 – pow. 5,18 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

4.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren sportu i rekreacji

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:

- plaża trawiasta,
- boisko do gier ręcznych,
- budynek sanitarno – szatniowy z częścią gospo-

darczą,

- budynek małej gastronomii i handlu, pole namiotowe.

b) wysokość zabudowy wymienionej powyżej - 1 kondygnacja nadziemna,

c) wysokość całkowita zabudowy do 9,00 m od poziomu terenu do kalenicy,

d) maksymalna wysokość okapu od poziomu terenu do 8,00m,

e) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

f) zabudowa garażowo - gospodarcza jednokondygnacyjna o wysokości do 8 m i dachach dowolnych;

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 w granicach terenu,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% w granicach terenu,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni terenu,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

4.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną;

4.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

b) dopuszcza się tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym programem gospodarki ściekowej,

c) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnej lub przez rozsączenie na terenie w granicach posesji. Zakazuje się powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych poza granice nieruchomości,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym,

e) dopuszcza się budowę linii energetycznych, napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,

f) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

4.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

5. Dla terenów oznaczonych symbolami US/ml 1, 2, 3.1, 4, 5 – pow. 5,33 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

5.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren sportu i rekreacji – teren zabudowy lotniskowej

5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym możliwość budowy poddasza użytkowego,

b) wysokość całkowita zabudowy do 9,00m od poziomu terenu do kalenicy,

c) maksymalna wysokość okapu od poziomu terenu do 4,80 m,

d) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

e) zabudowa garażowo - gospodarcza jednokondygnacyjna o wysokości do 5m i dachach dowolnych,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 w granicach działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% w granicach działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni min. 600 m<sup>2</sup>, z szerokością frontu min. 18m;

2) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US/ml obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek jeden budynek lotniskowo-mieszkalny oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

4) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną;

6) Elewacje budynków lotniskowych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

5.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

b) dopuszcza się tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym progra-

mem gospodarki ściekowej,

c) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnej lub przez rozsączenie na terenie w granicach posesji. Zakazuje się powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych poza granice nieruchomości,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym,

e) dopuszcza się budowę linii energetycznych, napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,

f) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

5.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych i dojazdowych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

c) w granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć miejsce postojowe dla 2-ch samochodów osobowych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem W 2 – pow. 0,06 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

6.1. Przeznaczenie terenu:

b) podstawowe – teren infrastruktury technicznej – obiekty infrastruktury wodociągowej.

6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% pow. terenu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu,

c) maksymalna wysokość zabudowy do 6,00 m,

d) dachy płaskie.

6.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

2) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną.

6.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym.

6.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

7. Dla terenów oznaczonych symbolami WS 17, 19, 20 – pow. 0,11 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

b) adaptuje się istniejący rów melioracyjny;  
c) nakazuje się zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż rowu dla służb melioracyjnych.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL 4, 5, 6, 7, 8 – pow. 3,38 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

8.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren lasów

8.2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:  
W planie utrzymuje się istniejące użytkowanie lasów.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem KP 4 – pow. 0,16 ha (obręb geodezyjny Zakrzewek)

9.1. Przeznaczenie terenu:

Teren dróg publicznych - parkingi

9.2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% w granicach terenu,

b) nawierzchnia utwardzona,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istn. sieci elektroenergetycznej,

d) zjazd na teren drogi publicznej powiatowej, gminnej lub dojazdowej, w zależności od położenia terenu,

e) odprowadzenie wód opadowych do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, do gruntu poprzez separator i osadnik.

#### §27. OBRĘB GEODEZYJNY NYKIEL

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 81, 82, 83 – pow. 2,40 ha

1.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana 40% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10 m (do kalenicy),

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej 8m (do kalenicy),

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja.

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% w granicach działki budowlanej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

i) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i gara-

żowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30-45 stopni.

1.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN/U obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem MN/U ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

1.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

1.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony dróg gminnych,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

2. Dla terenu oznaczonego symbolem RM 56 – pow. 0,65 ha (obręb geodezyjny Nykiel)

2.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60% w granicach działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w granicach działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m (do 2 kondygnacji nadziemna oraz poddasze użytkowe),

e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 8 m (1 kondygnacja naziemna),

f) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową,

g) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

j) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni.

2.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów wewnętrznych, miejsc zbierania odpadów;

3) Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną rolniczą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) Obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej;

5) Zakazuje się lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 9, §14 niniejszej uchwały.

2.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem US 1.1 – pow. 0,79 ha (obręb geodezyjny Nykiel)

3.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren sportu i rekreacji

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:

- plaża trawiasta,
- boisko do gier ręcznych,
- budynek sanitarno – szatniowy z częścią gospodarczą,
- budynek małej gastronomii i handlu, pole namiotowe.

b) wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna,

c) wysokość całkowita zabudowy do 9,00m od poziomu terenu do kalenicy,

d) maksymalna wysokość okapu od poziomu terenu do 5,00 m,

e) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

f) zabudowa garażowo - gospodarcza jednokondygnacyjna o wysokości do 5m i dachach dowolnych;

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 w granicach terenu,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% w granicach terenu,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni terenu,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

3.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną;

3.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

b) dopuszcza się tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym programem gospodarki ściekowej,

c) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnej lub przez rozsączenie na terenie w granicach posesji. Zakazuje się powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych poza granice nieruchomości,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym,

e) dopuszcza się budowę linii energetycznych, napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,

f) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

3.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

c) w granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć miejsce postojowe dla 2-ch samochodów osobowych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem US/ml 3.2 – pow. 0,18 ha (obręb geodezyjny Nykiel)

4.1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren sportu i rekreacji - teren zabudowy lotniskowej

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu prze-



strzennego:

a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym możliwość budowy poddasza użytkowego,

b) wysokość całkowita zabudowy do 9,00 m od poziomu terenu do kalenicy,

c) maksymalna wysokość okapu od poziomu terenu do 4,80m,

d) dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

e) zabudowa garażowo - gospodarcza jednokondygnacyjna o wysokości do 5m i dachach dowolnych,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 w granicach działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% w granicach działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami §7 pkt 1 niniejszej uchwały.

4.3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni min. 600 m<sup>2</sup>, z szerokością frontu min. 18 m;

2) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US/ml obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek jeden budynek letniskowo-mieszkalny oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

4) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5) Ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią komponowaną;

6) Elewacje budynków letniskowych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

4.4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

b) dopuszcza się tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym programem gospodarki ściekowej,

c) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnej lub przez rozsączenie na terenie w granicach posesji. Zakazuje się powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych poza granice nieruchomości,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową przyłączeniową zawartą przez inwestora z przedsiębiorstwem energetycznym,

e) dopuszcza się budowę linii energetycznych, napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,

f) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

4.5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi gminnej,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

c) w granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć miejsce postojowe dla 2-ch samochodów osobowych.

#### Rozdział XIV

#### Dla terenów dróg wprowadza się następujące ustalenia

**§28.** Teren oznaczony symbolem KDw

1. Przeznaczenie terenu:

Terren dróg publicznych - droga wojewódzka nr 266 (droga główna G)

2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) ustala się linie rozgraniczające drogę w istniejących granicach pasa drogowego;

b) szerokość jezdni 7 metrów;

c) liczba jezdni – jedna dwukierunkowa;

d) adaptuje się istniejące zjazdy zgodnie z rysunkiem planu;

e) nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym za wyjątkiem istniejącego zagospodarowania miejsc postojowych w miejscowości Wierzbinek;

f) dopuszcza się skrzyżowania jednopoziomowe z drogami zbiorczymi i lokalnymi zgodnie z rysunkiem planu;

g) dopuszcza się połączenie komunikacyjne poprzez istniejące zjazdy, a lokalizację nowych zjazdów tylko w uzasadnionych przypadkach.

h) dopuszcza się lokalizację chodników jedno lub dwustronnie w zależności od potrzeb;

i) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;

**§29.** Tereny oznaczone symbolami KDp 1, 2, 3, 4.

1. Przeznaczenie terenu:

Terren dróg publicznych - droga powiatowa (zbiorcza Z)

2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) szerokość jezdni 6,5 metrów;

c) liczba jezdni – jedna dwukierunkowa;

d) adaptuje się istniejące zjazdy zgodnie z rysunkiem planu;

e) dopuszcza się skrzyżowania jednopoziomowe z drogami zbiorczymi i lokalnymi oraz drogą główną

zgodnie z rysunkiem planu;

f) dopuszcza się lokalizację chodników jedno lub dwustronnie w zależności od potrzeb;

g) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;

**§30.** Teren oznaczony symbolem KDg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

1. Przeznaczenie terenu:

Teren dróg publicznych - droga gminna (lokalna L)

2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12-15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) szerokość jezdni 5 - 6 metrów;

c) liczba jezdni – jedna dwukierunkowa;

d) adaptuje się istniejące zjazdy zgodnie z rysunkiem planu;

e) dopuszcza się skrzyżowania jednopoziomowe z drogami zbiorczymi i lokalnymi oraz drogą główną zgodnie z rysunkiem planu;

f) dopuszcza się lokalizację chodników jedno lub dwustronnie w zależności od potrzeb;

g) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;

**§31.** Teren oznaczony symbolem KDd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56.

1. Przeznaczenie terenu:

Teren dróg publicznych - droga dojazdowa D.

2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) szerokość jezdni 5 - 6 metrów;

c) liczba jezdni – jedna dwukierunkowa;

d) adaptuje się istniejące zjazdy zgodnie z rysunkiem planu;

e) dopuszcza się skrzyżowania jednopoziomowe z drogami zbiorczymi i lokalnymi zgodnie z rysunkiem planu;

f) dopuszcza się lokalizację chodników jedno lub dwustronnie w zależności od potrzeb;

g) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;

**§32.** Teren oznaczony symbolem KDpj 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

1. Przeznaczenie terenu:

Teren dróg publicznych – pieszo - jezdnych

2. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

b) liczba jezdni – jedna dwukierunkowa;

c) nawierzchnia utwardzona;

d) dopuszcza się nierozdzielanie strefy ruchu pieszego od kołowego, lub rozdzielanie wyłącznie różnicowaną kolorystyką nawierzchni;

e) dopuszcza się skrzyżowania jednopoziomowe z drogami dojazdowymi i lokalnymi zgodnie z rysunkiem planu.

## ROZDZIAŁ XV Ustalenia końcowe

**§33.** Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele określone w uchwale.

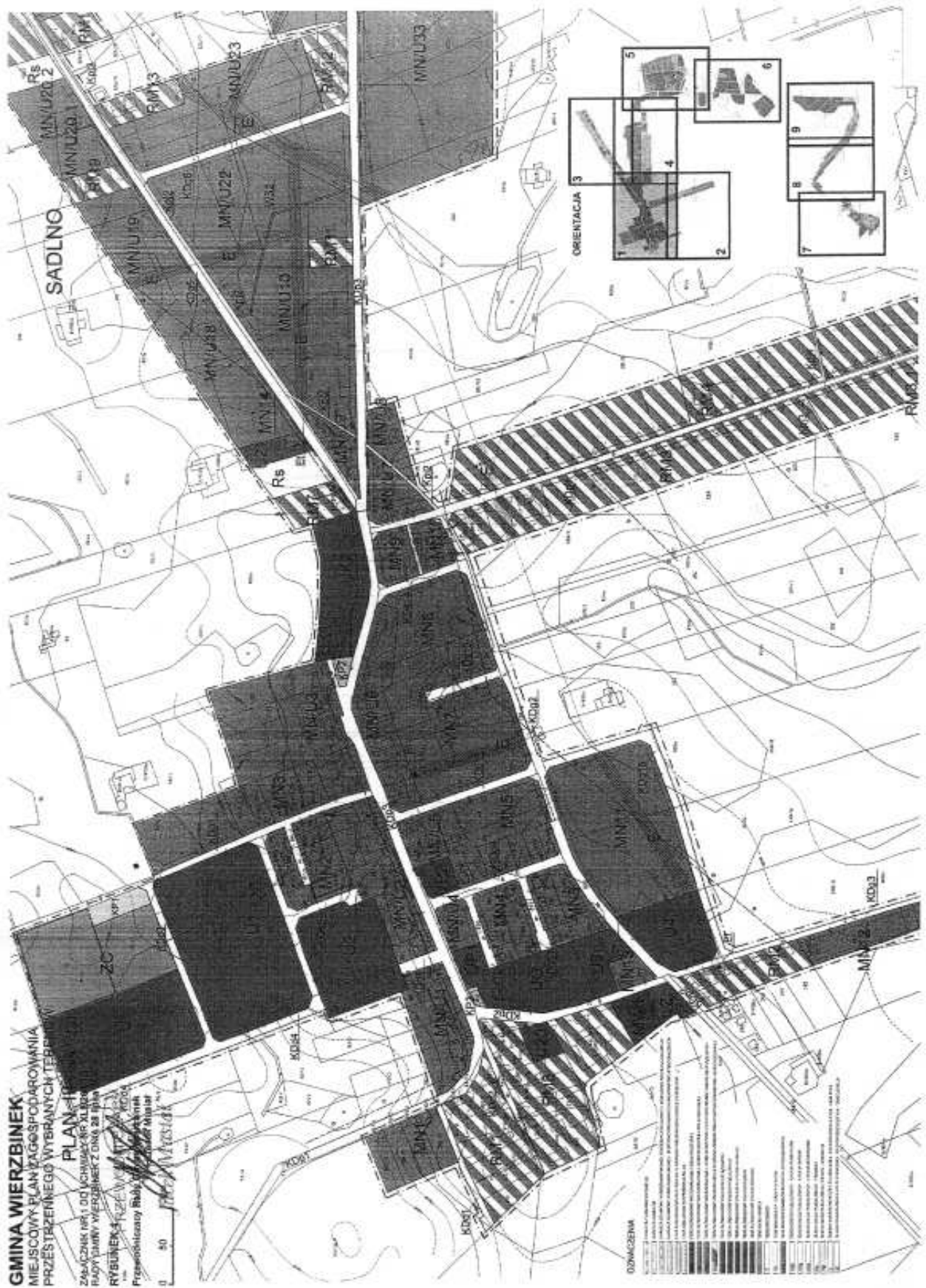
**§34.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

Symbol przeznaczenia terenu	Wysokość stawki procentowej
MW	20%
MN	20%
MN/U	20%
RM	20%
U	20%
U/UP	20%
U/MN	20%
U/MW	20%
UP	20%
UK	20%
UO	20%
UZ	20%
US	20%
US/ml	20%

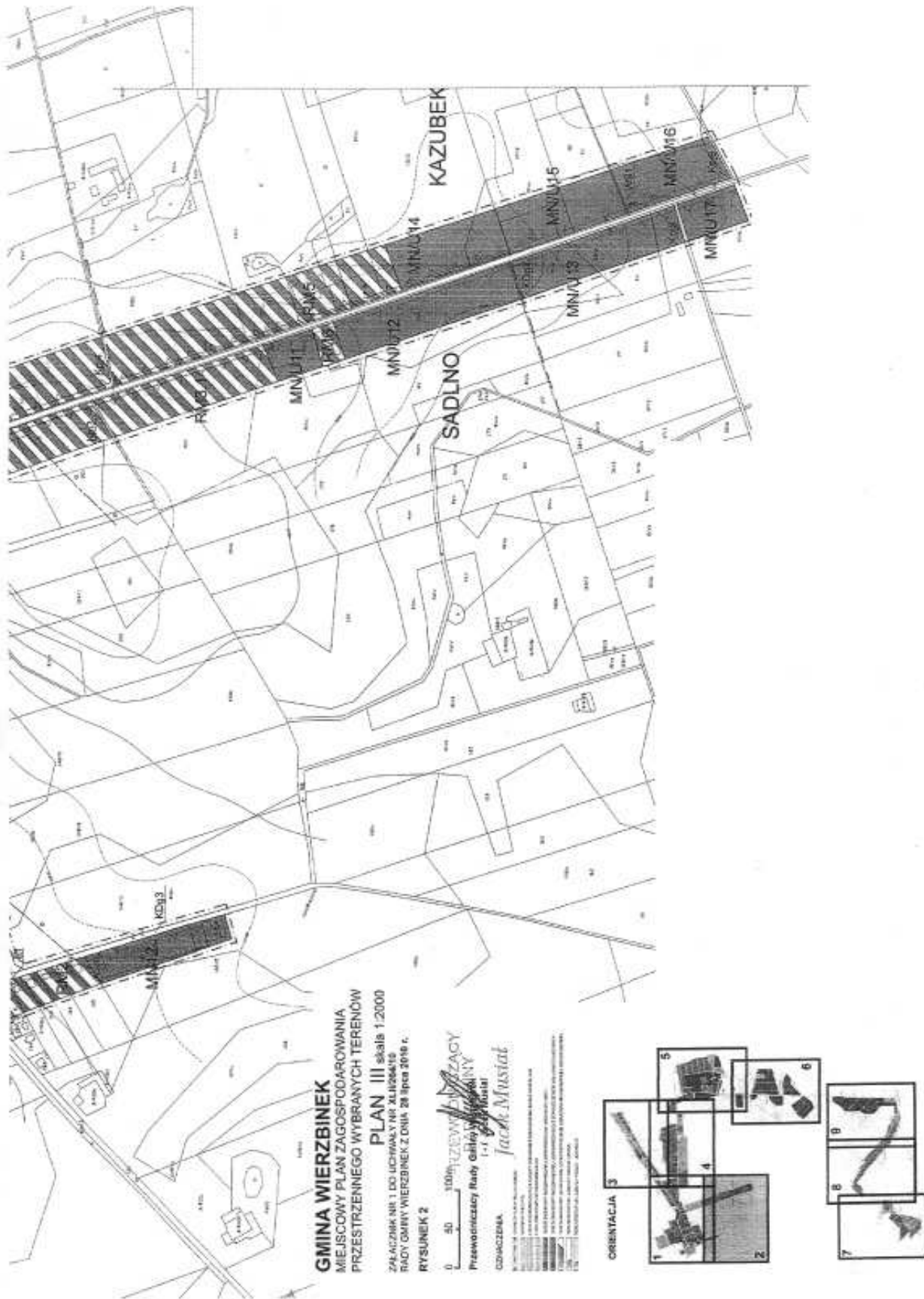
**§35.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbinek.

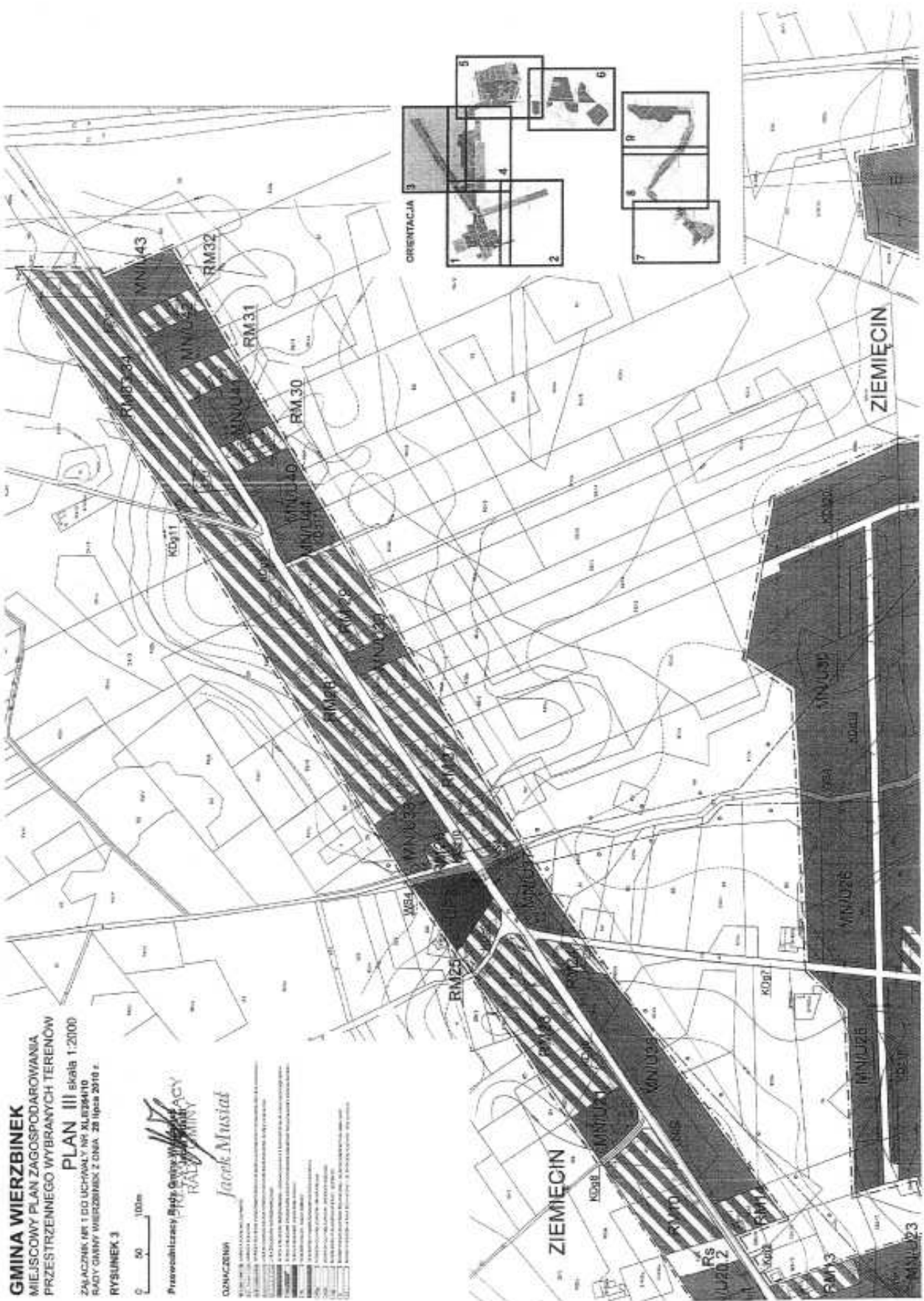
**§36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Wierzbinek  
(-) *Jacek Musiał*

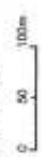






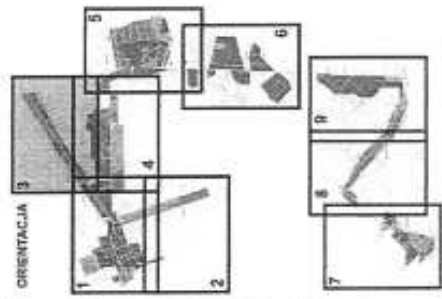


**GMINA WIERZBIŃEK**  
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW  
**PLAN III** skala 1:2000  
ZAJĄDZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/964/10  
RADY GMINY WIERZBIŃEK z dnia 28 lipca 2010 r.  
RYSUNEK 3

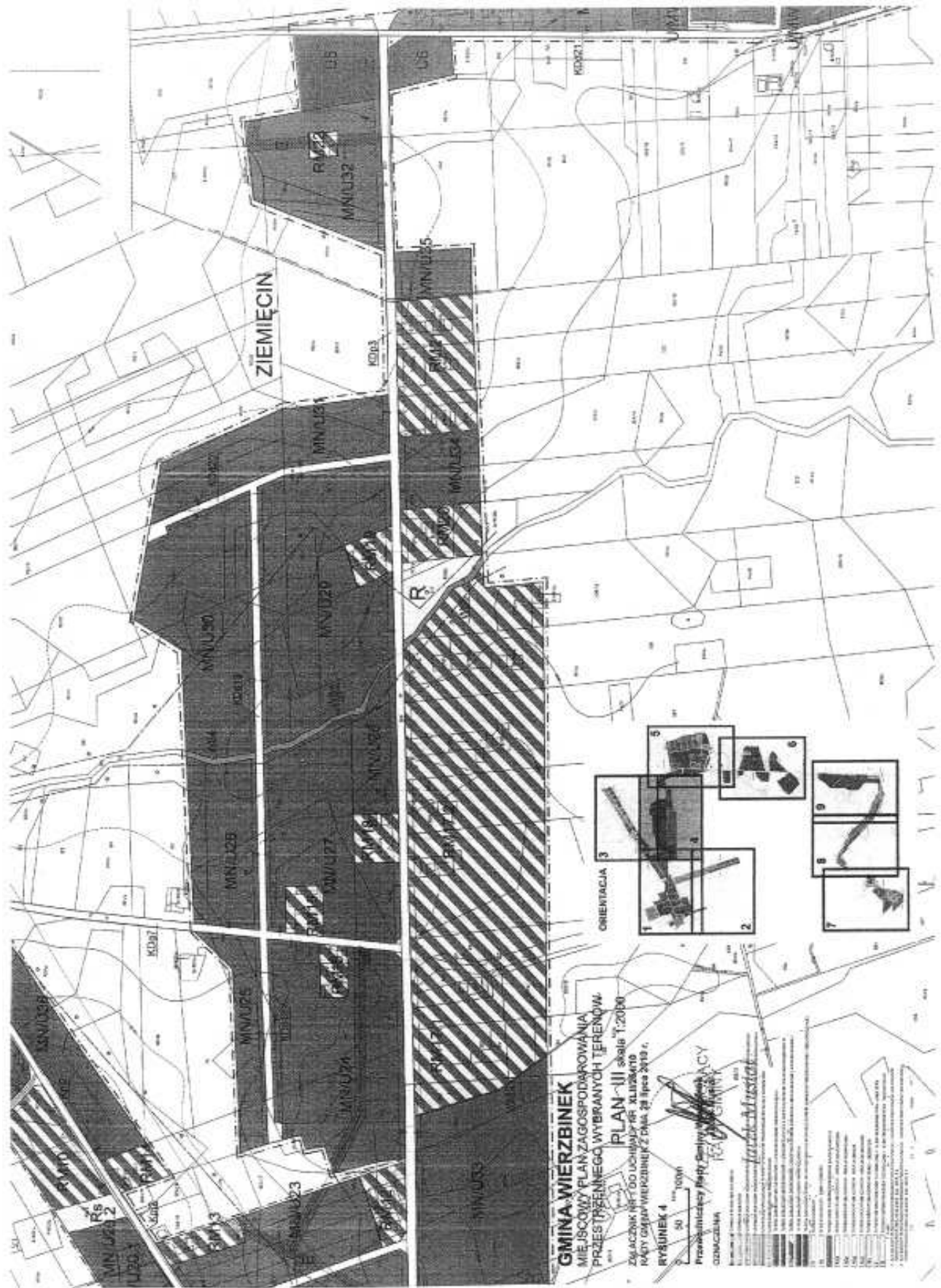


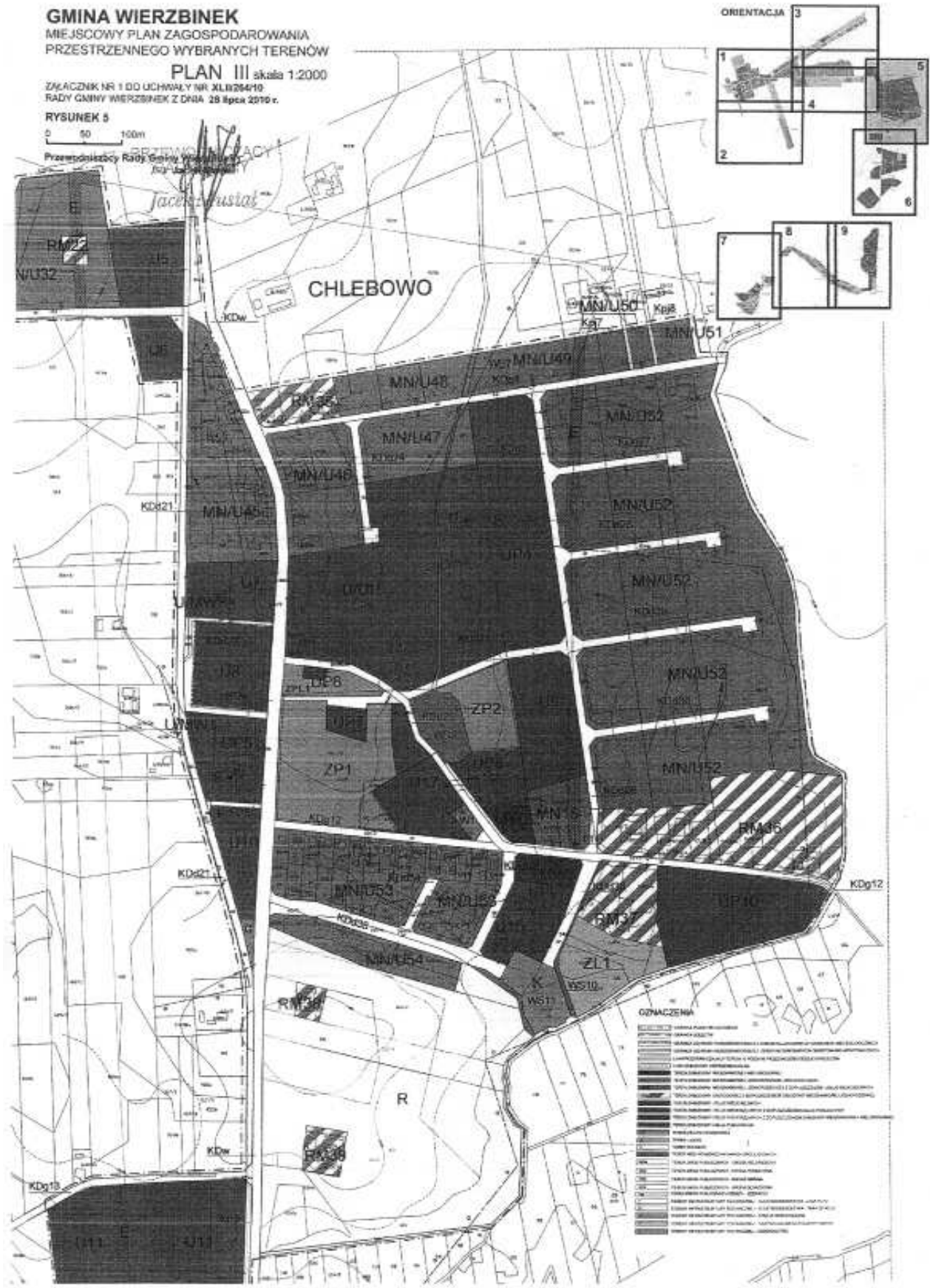
Pracownicy Biura Gminnego Urzędu  
Planowania Przestrzennego  
RZĄD GMINY  
**Jacek Musiał**

**OPIS**  
1. Nazwa obiektu: ...  
2. Adres: ...  
3. Data: ...  
4. Skala: ...  
5. ...  
6. ...  
7. ...  
8. ...  
9. ...  
10. ...

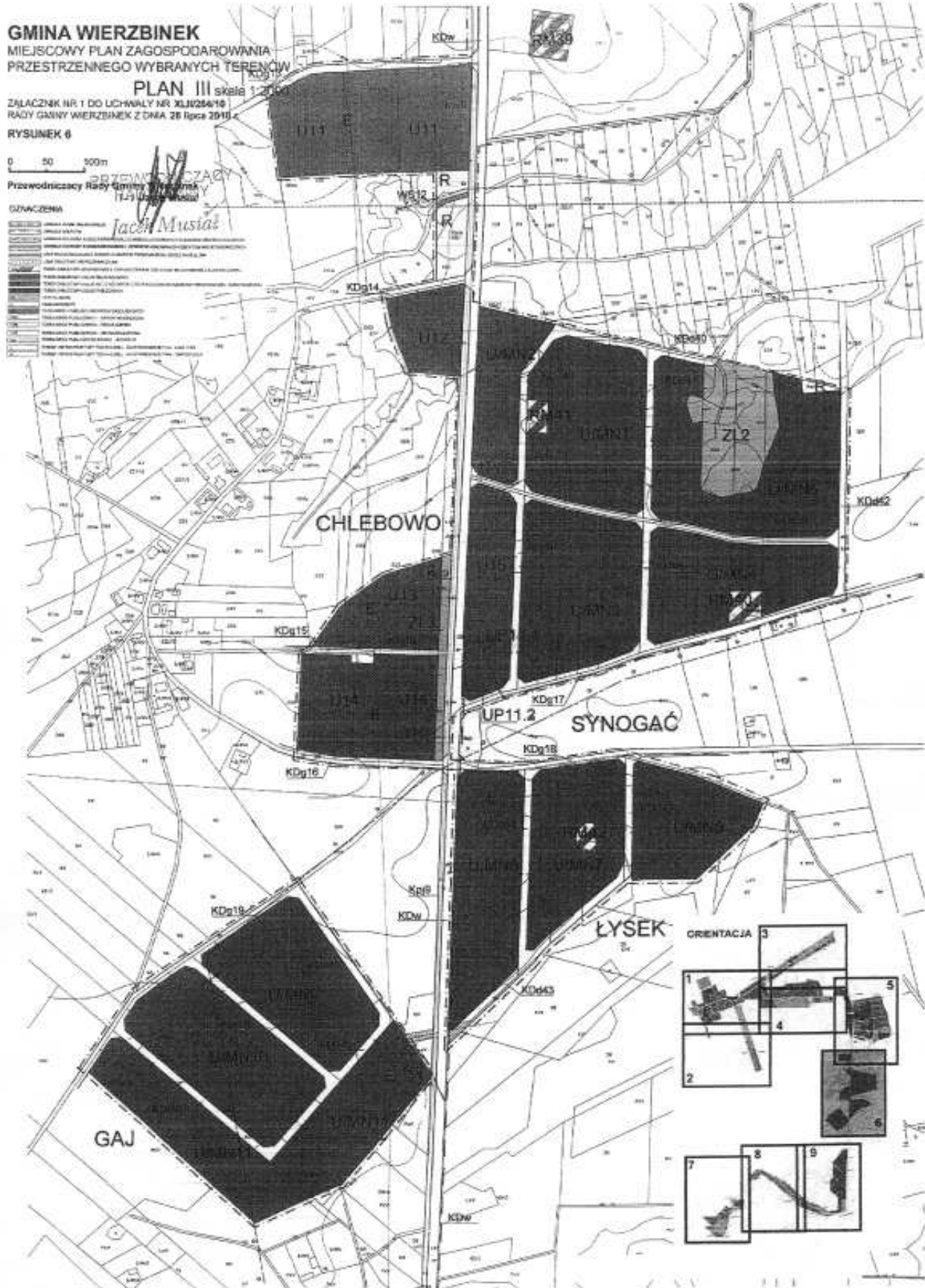












**GMINA WIERZBIŃEK**  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW

**PLAN III** skala 1:2000

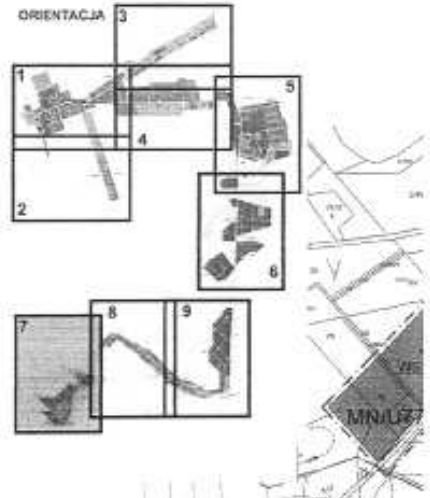
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLB/264/10  
RADY GMINY WIERZBIŃEK Z DNIA 28 lipca 2010 r.  
RYSUNEK 7

0 50 100m

Przewodniczący Rady Gminy Wierzbinek  
(P) *Jacek Mustat*

**LEGENDA**

1	teren zabudowy mieszkaniowej
2	teren zabudowy usługowej
3	teren zabudowy przemysłowej
4	teren zabudowy rekreacyjnej
5	teren zabudowy sportowej
6	teren zabudowy kulturalnej
7	teren zabudowy administracyjnej
8	teren zabudowy publicznej
9	teren zabudowy religijnej
10	teren zabudowy społecznej
11	teren zabudowy innej
12	teren zabudowy mieszanej
13	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
14	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami
15	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami
16	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami
17	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami
18	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami
19	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami
20	teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i usługami







**GMINA WIERZBIŃEK**  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW

PLAN III skala 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLB254/10  
RADY GMINY WIERZBIŃEK Z DNIA 25 lipca 2010 r.

RYSUNEK 9

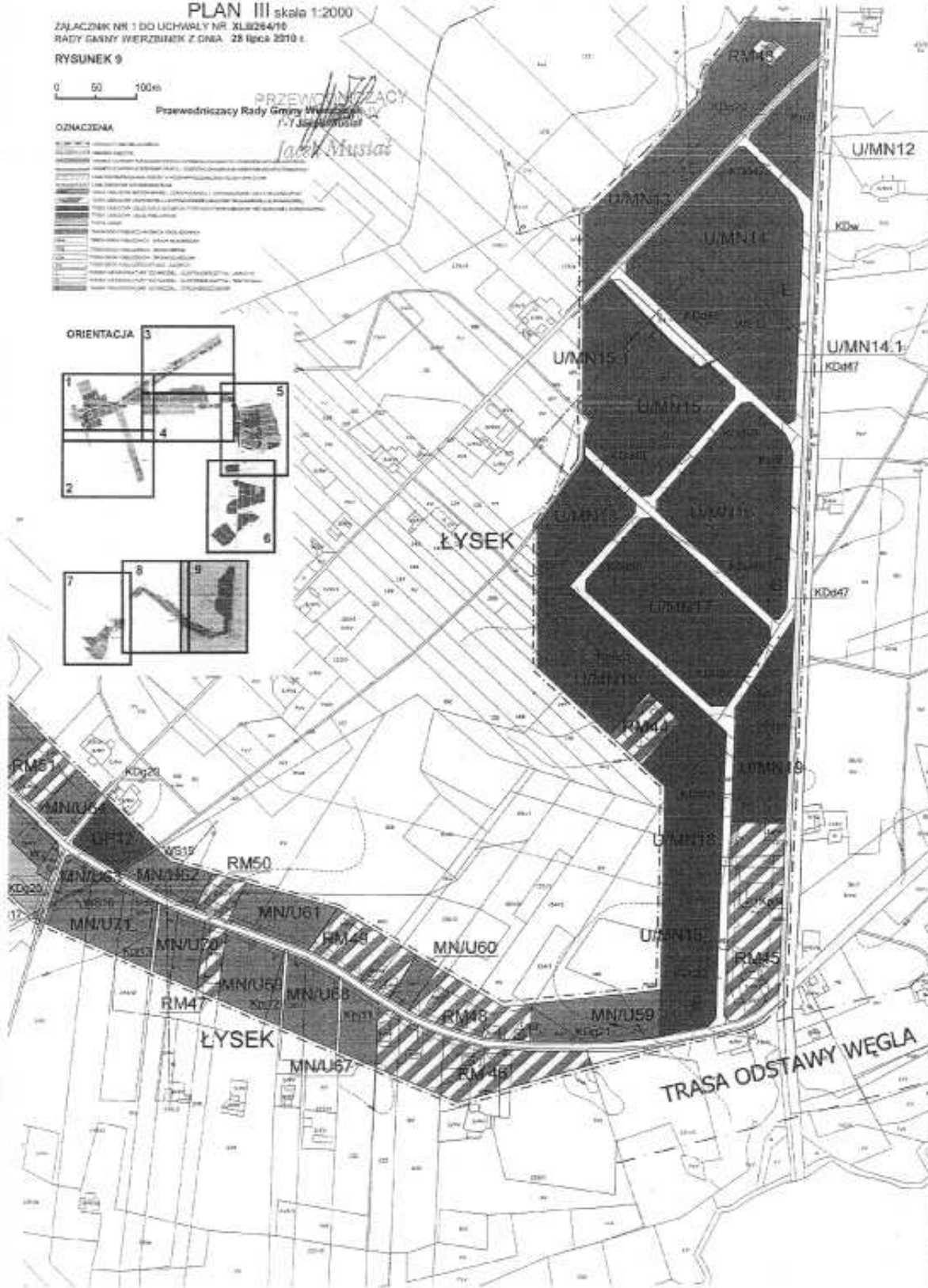
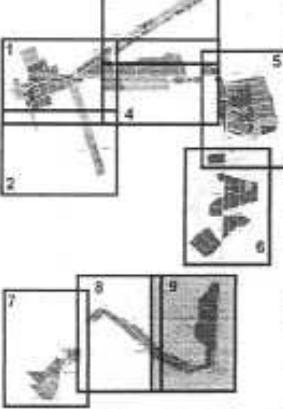
0 50 100m

OZNACZENIA

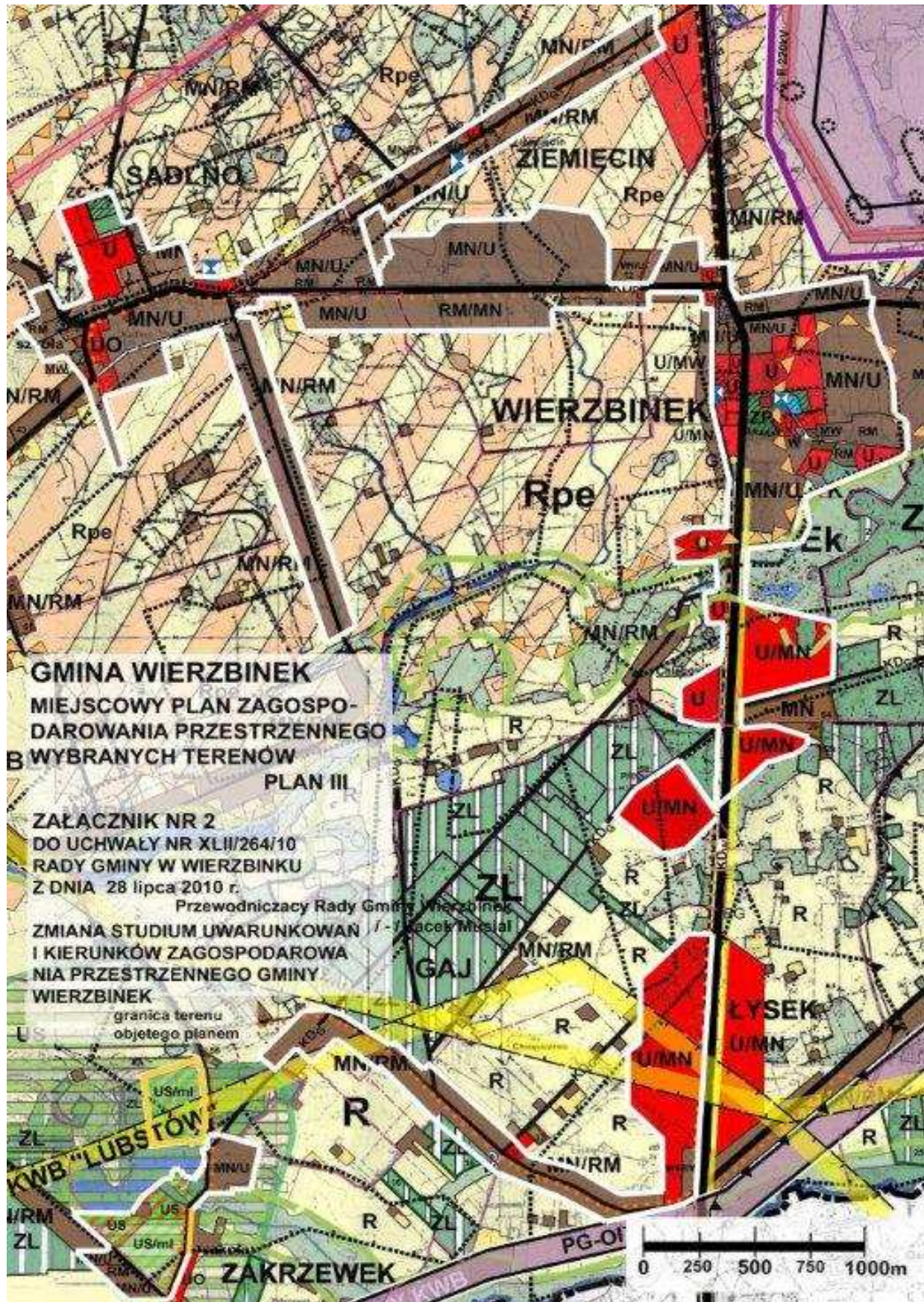
Przewodniczący Rady Gminy Wierzbińek  
Jacek Musiał

1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3	teren zabudowy usługowej
4	teren zabudowy przemysłowej
5	teren zabudowy rekreacyjnej
6	teren zabudowy sportowej
7	teren zabudowy kulturalnej
8	teren zabudowy społecznej
9	teren zabudowy administracyjnej
10	teren zabudowy publicznej
11	teren zabudowy religijnej
12	teren zabudowy innej
13	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem
14	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem
15	teren zabudowy usługowej z wyłączeniem
16	teren zabudowy przemysłowej z wyłączeniem
17	teren zabudowy rekreacyjnej z wyłączeniem
18	teren zabudowy sportowej z wyłączeniem
19	teren zabudowy kulturalnej z wyłączeniem
20	teren zabudowy społecznej z wyłączeniem
21	teren zabudowy administracyjnej z wyłączeniem
22	teren zabudowy publicznej z wyłączeniem
23	teren zabudowy religijnej z wyłączeniem
24	teren zabudowy innej z wyłączeniem
25	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem
26	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem
27	teren zabudowy usługowej z wyłączeniem
28	teren zabudowy przemysłowej z wyłączeniem
29	teren zabudowy rekreacyjnej z wyłączeniem
30	teren zabudowy sportowej z wyłączeniem
31	teren zabudowy kulturalnej z wyłączeniem
32	teren zabudowy społecznej z wyłączeniem
33	teren zabudowy administracyjnej z wyłączeniem
34	teren zabudowy publicznej z wyłączeniem
35	teren zabudowy religijnej z wyłączeniem
36	teren zabudowy innej z wyłączeniem

ORIENTACJA







Załącznik nr 3



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLII/264/10  
Rady Gminy Wierzbinek  
z dnia 28 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRA- STRUKTURY TECHNICZNEJ

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717. ze zm.) oraz w związku z art. 167, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Z budżetu Gminy Wierzbinek nastąpi pokrycie kosztów budowy następujących inwestycji, będących zadaniami własnymi Gminy:

1) Budowa dróg wraz z niezbędnym wykupem gruntów.

2) Budowa infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z budową oczyszczalni ścieków.

2. Zadania wymienione w ust. 1 będą realizowane etapowo.

3. Realizacja wydatków wymienionych w ust. 1 nastąpi po ujęciu związanych z nimi inwestycji w budżecie gminy.

4. Przewiduje się możliwość pokrycia części wydatków ze środków pochodzących ze źródeł poza budżetowych, w tym z funduszy unijnych.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XLII/264/10  
Rady Gminy Wierzbinek  
z dnia 28 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek

#### LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga
1	02.07.2010	Witolda Prętkowska Sadlno 16 62-619 Sadlno	Zmiana lokalizacji projektowanej rozbudowy cmentarza na działce nr 78/17 i przeznaczenia tej działki na teren usług nieuciążliwych, w zamian za wprowadzenie do planu w północnej części działki nr 78/18 cmentarza	78/17 i 78/18

Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr XLII/264/10  
Rady Gminy Wierzbinek  
z dnia 28 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Rada Gminy Wierzbinek po rozpatrzeniu listy nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek orzeka nie uwzględnić w planie miejscowym uwagi P. Witoldy Prętkowskiej w sprawie zmiany lokalizacji projektowanej rozbudowy cmentarza na działce nr 78/17 i

przeznaczenia tej działki na teren usług nieuciążliwych, w zamian za wprowadzenie do planu w północnej części działki nr 78/18 cmentarza.

Powodem nieuwzględnienia uwagi są poniesienie przez gminę koszty związane z przygotowaną rozbudową cmentarza na dotychczasowym terenie.

**3759**

### UCHWAŁA Nr XLII/272/10 RADY GMINY WIERZBINEK

z dnia 28 lipca 2010 r.

#### w sprawie programu zapobiegającego bezdomności zwierząt

Na podstawie art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt (Dz.U. Nr 111, poz. 724; ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r.; ze zm.) uchwala się co następuje:

§1. Przyjąć program zapobiegający bezdomności zwierząt – zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy.

§3. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Wierzbinku oraz publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Wierzbinek  
(-) Jacek Musiał

## PROGRAM ZAPOBIEGANIA BEZDOMNOŚCI ZWIERZĄT NA TERENIE GMINY WIERZBINEK

### Rozdział I Postanowienia ogólne

§1. Program ma zastosowanie do wszystkich zwierząt domowych znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy, w tym w szczególności do psów i kotów.

§2. Celem Programu zapobiegania bezdomności zwierząt domowych na terenie gminy jest m. in.

- 1) zapobieganie bezdomności zwierząt,
- 2) ograniczenie niekontrolowanego rozrodu,
- 3) poprawa bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 4) edukacja społeczeństwa w zakresie obowiązków spoczywających na właścicielach zwierząt domowych,
- 5) promowanie prawidłowych postaw i zachowań człowieka w stosunku do zwierząt

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o: