



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 kwietnia 2015 r.

Poz. 2070

### UCHWAŁA NR VI/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.

z dnia 23 lutego 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kielczynek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Miejska w Książu Wlkp. uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kielczynek po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp.” uchwalonego uchwałą Nr XXII/197/2001 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 29 czerwca 2001 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kielczynek” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp. – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Książu Wlkp. o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy,  
o kącie pochylenia połaci od 25° do 50° oraz mansardowy o symetrycznych głównych połaciach;

- 3) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy, rozumianą jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą dopuszczalne usytuowanie budynku względem granicy frontowej działki z zastrzeżeniem zapisów zawartych w przepisach szczegółowych;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni każdego m<sup>2</sup> ogrodzenia;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także obowiązujące normy branżowe;
- 8) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) terenie powyrobowiskowym – należy przez to rozumieć obszar, na którym zakończono eksploatację kruszyw naturalnych;
- 14) zabudowie kubaturowej trwale związanej z gruntem - należy przez to rozumieć zabudowę o której mowa w przepisach odrębnych;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości co najmniej 3 m.

**§ 3. 1.** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr XXXVIII/251/2013 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, numerowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;

- 5) teren miejskiej oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem NO;
- 6) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 7) tereny użytków zielonych oznaczone symbolem RZ;
- 8) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem W;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KDG;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy wyznaczonych planem o maksymalnie 1,5 m przez takie elementy jak: okapy, gzymsy, balkony czy zadaszenia nad wejściami;
- 3) na terenach U, 1MN/U, 1U/MN, 1MN i 2MN dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów sytuowanych na czas trwania budowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki i w granicach bocznych, pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi a linią zabudowy;
- 7) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) na terenie U dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych w bocznych i tylnych granicach działki niesąsiadujących z drogami;
- 9) ustala się parametry ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń od frontu działki – 1,5 m,
  - b) na terenie U dopuszcza się maksymalną wysokość ogrodzeń – 2,0 m;
- 10) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i wielkoformatowych;
- 12) dopuszcza się lokalizację reklam umieszczanych na elewacjach budynków:
  - c) na terenie oznaczonym symbolem U, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem U/MN, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki;
- 13) dopuszcza się możliwość umieszczania szyldów na budynkach o powierzchni do 0,75 m<sup>2</sup>;
- 14) dopuszcza się podziały terenów objętych planem przy założeniu bezpośredniego dostępu każdej działki budowlanej do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne określone w planie;
- 15) przy wyznaczaniu granic podziału na działki budowlane nakazuje się zachowanie kąta prostego granicy bocznej w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, przy której znajduje się front działki, z dopuszczeniem maksymalnego odchylenia do 10°;
- 16) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych w przypadku:
  - a) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 17) dopuszcza się łączenie działek w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu;

18) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej, określonej w niniejszej uchwale, szerokości frontu, przy zachowaniu ustalonej minimalnej powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, usługową i rolniczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U/MN, R, RZ, W z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem U z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,
  - b) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) zakazuje się magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami U i NO wody opadowe i roztopowe z dachów oraz wody z powierzchni komunikacyjnych po uprzednim podczyszczeniu należy zagospodarować w ich granicach,
  - f) obowiązek stosowania zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zmianami) ze względu na położenie obszaru opracowania w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
    - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MN/U i U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) w budynkach biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach oznaczonych symbolem U i NO należy zapewnić właściwy klimat akustyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami:
  - a) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - c) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) nakaz zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - b) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a);
- 8) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- a) do celów grzewczych stosowanie paliw charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii,
- b) źródła szkodliwego oddziaływania, związane z profilem działalności podmiotów gospodarczych muszą spełniać wymogi ochrony powietrza określone w przepisach odrębnych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się:
  - a) strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej, o zasięgu zgodnym z rysunkiem planu, w których przedmiotem ochrony są średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe,
  - b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu,
  - c) w strefach archeologicznej ochrony konserwatorskiej, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) dla budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, który jest przeznaczony do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należy uzyskać stanowisko konserwatorskie w przypadku prowadzenia prac mogących mieć wpływ na jego wygląd zewnętrzny.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji dróg wewnętrznych;
- 4) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z, wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak nie dalej niż 10 m od granicy frontowej działki;
- 5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,70,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy – 35%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 50 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,
  - budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
    - dla budynku garażowego dachy dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,
  - g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,
  - h) dopuszcza się realizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego,
  - i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 8) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
- a) minimalną powierzchnię – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki o parametrach mniejszych niż określone w lit. a) i b) z możliwością ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
- § 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3MN:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowych w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) nie więcej niż jednego budynku gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,70,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 70 m<sup>2</sup>,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:
    - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9 m,
    - budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
    - budynku gospodarczego – nie więcej niż 7,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
    - dla budynku garażowego dachy dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego,
    - dla budynku gospodarczego dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,
  - g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,
  - h) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego jako obiektu wolnostojącego,
  - i) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego,
  - j) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9,
- 5) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
- a) minimalną powierzchnię – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

- 3) dopuszcza się przeznaczenie pod działalność usługową nie więcej niż 40% powierzchni działki oraz nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 4) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z, wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak nie dalej niż 10 m od granicy frontowej działki;
- 5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 50 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 6) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego – nie więcej niż 12 m,
    - budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
    - dla budynku garażowego dachy dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,
  - g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,
  - h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego,
  - i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 8) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
  - a) minimalną powierzchnię – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m,



- c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki o parametrach mniejszych niż określone w lit. a) i b) z możliwością ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 13.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2MN/U i 3MN/U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie pod działalność usługową nie więcej niż 40% powierzchni działki oraz nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,60,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 70 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:
    - budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego – nie więcej niż 9 m,
    - budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
    - dla budynku garażowego dachy dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnego jednorodzinnego w usługami w parterze lub usługowego,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,
  - g) dopuszcza się realizację budynku usługowego oraz garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,

- h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub mieszkaniowo-usługowego,
  - i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 5) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 6) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
- a) minimalną powierzchnię – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U/MN i 2U/MN:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji dróg wewnętrznych;
- 4) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z, wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak nie dalej niż 12 m od granicy frontowej działki,
- 5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 70 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:
    - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego – nie więcej niż 9 m,
    - budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
- dla budynku garażowego dachy strome dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego jednorodzinne i usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,

g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,

h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,

i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;

7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;

8) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:

a) minimalną powierzchnię – 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalną szerokość frontu – 22 m,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki o parametrach mniejszych niż określone w lit. a) i b) z możliwością ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3U/MN:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,80,

- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 450 m<sup>2</sup>,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 80 m<sup>2</sup>,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

3) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:

- budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego – nie więcej niż 9 m,

- budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
    - dla budynku garażowego dachy strome dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,
  - g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,
  - h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
  - i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 5) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
- a) minimalną powierzchnię – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki o parametrach mniejszych niż określone w lit. a) i b) z możliwością ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 4U/MN:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) obiektów małej architektury poza ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,10,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 100 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 4) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość w linii głównej kalenicy dachu:
    - budynku mieszkalnego i usługowego lub mieszkaniowo-usługowego – nie więcej niż 10 m,
    - budynku garażowego – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego dachy strome dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
    - dla budynku garażowego dachy strome dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego lub w odcieniach grafitu,
  - g) dopuszcza się realizację budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego, z zachowaniem określonej w niniejszej uchwale powierzchni zabudowy,
  - h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
  - i) dopuszcza się stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 5) na terenie powyrobowym, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym:
- a) ustala się obowiązki:
    - zachowania istniejących zbiorników wodnych,
    - zachowania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej wokół zbiorników wodnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - ciągów pieszych o szerokości max. 2 m,
    - pomostów;
- 6) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 7) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
- a) minimalną powierzchnię – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m.

**§ 17.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów usługowych,
  - b) budynków biurowo-administracyjnych,
  - c) pomieszczeń socjalno-biurowych w obiektach usługowych,
  - d) budynków garażowych,
  - e) parkingów naziemnych,
  - f) zieleni izolacyjnej,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - h) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,40,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
- 4) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy w linii głównej kalenicy dachu – nie więcej niż 12,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia; dopuszcza się wyższe elementy techniczne o wysokości nieprzekraczającej 18,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków usługowych lub budynków biurowo-administracyjnych – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) dowolna geometria dachów, w tym dachy płaskie,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości;
- 5) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 6) ustala się parametry projektowanej działki budowlanej:
  - a) minimalną powierzchnię – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów na działki o parametrach mniejszych niż określone w lit. a) i b) z możliwością ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 18.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1RZ:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej;

- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów i dojazdów służących obsłudze terenu,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) urządzeń melioracyjnych;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 5) dopuszcza się stosowanie upraw ogrodniczych, sadów, lokalizowanie ogrodów ozdobnych, małych oczek wodnych;
- 6) zakazuje się niwelacji terenu odbiegającej od naturalnego ukształtowania terenu o więcej niż 1 m;
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2RZ i 3RZ:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem;
- 2) na terenie 2RZ zachowuje się istniejące dojazdy służące obsłudze pól i terenów wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów i dojazdów służących obsłudze terenu,
  - c) urządzeń melioracyjnych;
- 4) ustala się konserwację i rozbudowę istniejącego systemu melioracyjnego;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 6) dopuszcza się wycinkę zieleni wzdłuż cieków wodnych, uniemożliwiającą swobodny przepływ wód;
- 7) dopuszcza się wykorzystywanie terenów jako pastwiska;
- 8) zakazuje się niwelacji terenu odbiegającej od naturalnego ukształtowania terenu;
- 9) dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1ha.

**§ 20.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1R, 2R i 3R:

- 1) zachowuje się dotychczasowe użytkowanie gruntów o funkcji produkcji rolnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów i dojazdów służących obsłudze rolnictwa,
  - c) urządzeń melioracyjnych;
- 4) nakazuje się prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej – leśnej i śródpolnej;
- 6) ustala się konserwację i rozbudowę istniejącego systemu melioracyjnego;
- 7) dopuszcza się likwidację niedrożnych lub nieczynnych systemów melioracyjnych;
- 8) dopuszcza się zadrzewienie i zakrzewienie terenów nieprzydatnych w gospodarce rolnej, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg i wód powierzchniowych;
- 9) dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem NO:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń technicznych związanych z oczyszczalnią ścieków,
  - b) budynków biurowo-administracyjnych,
  - c) pomieszczeń socjalnych w budynkach biurowo-administracyjnych,
  - d) budynków garażowych,
  - e) parkingów naziemnych,
  - f) zieleni izolacyjnej,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - h) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się zasady lokalizacji i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy w linii głównej kalenicy dachu – nie więcej niż 10,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków biurowo-administracyjnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dopuszcza się lokalizację elementów urządzeń technicznych o wysokości nieprzekraczającej 20,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy realizować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - f) dowolną geometrię dachów, w tym dachy płaskie;
- 5) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie każdej posesji, zgodnie z zapisami § 26 ust 1 pkt 9;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału na działki;
- 7) dopuszcza podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 5000 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zimozielonej w pasie o szerokości 8 m wzdłuż granic sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami 2R, 3RZ oraz z terenami użytkowymi rolniczo poza obszarem opracowania planu.

**§ 22.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem W:

- 1) zakazuje się skanalizowania cieku;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń związanych z melioracją terenu,
  - b) kładek umożliwiających przejście na drugą stronę cieku wodnego;



3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów oraz innych roślin ograniczających swobodny przepływ wody.

**§ 23.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 24.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 25.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obszary oznaczone na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w których obowiązują ograniczenia określone w § 7 pkt. 7);
- 2) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 26.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. W zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg publicznych: klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G stanowiącą drogę wojewódzką nr 436 i lokalnej oznaczonej symbolem KD-L oraz projektowanych dróg klasy dojazdowej KD-D i dróg wewnętrznych KDW powiązanych z drogą publiczną KD-L;
- 2) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G;
- 3) zachowuje się istniejące bezpośrednie zjazdy z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G;
- 4) parametry drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KD-G:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dwustronne chodniki,
  - c) dopuszcza się ścieżki rowerowe,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyłącznie w celu wykonania przyłączy do istniejących urządzeń,
  - f) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci infrastruktury technicznej w obrębie jezdni wyłącznie w celu przejścia poprzecznego;
- 5) parametry drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dwustronne chodniki albo jednostronne chodniki i jednostronne ścieżki pieszo-rowerowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych usytuowanych równolegle do pasa jezdni;
- 6) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji jednostronnych chodników albo jednostronnych ścieżek pieszo-rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
  - e) nakaz wydzielenia placu do nawracania dla dróg bez kontynuacji przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
  - c) nakaz wydzielenia placu do nawracania dla dróg bez kontynuacji przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie jednej działki:
  - a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - c) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - d) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
  - e) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach oraz obiektach usługowych innych niż wymienione w lit. b-d,
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w obrębie jednej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych na terenie oznaczonym symbolem 3U/MN.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) nakaz oczyszczenia ścieków przemysłowych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dróg, parkingów i placów do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) lokalizację projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na terenach dróg;
- 4) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg ustalonych planem.

**§ 27.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 28.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) w wysokości:

- 1) dla terenów MN – 20%;
- 2) dla terenów MN/U, U/MN, U, NO – 30%;
- 3) dla terenów KD-G, KD-L, KD-D, KDW, W – 1%;
- 4) dla terenów R, RZ – 5%.

**§ 29.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Sławomir Przybylski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/17/2015  
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.  
z dnia 23 lutego 2015 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kielczynek.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Książu Wlkp. rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Książa Wlkp. z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od **7 listopada do 1 grudnia 2014 r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **17 grudnia 2014 r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/17/2015  
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.  
z dnia 23 lutego 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 poz. 594 ze zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 poz. 885 ze zmianami) Rada Miejska w Książu Wlkp. rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Książu Wlkp., w rejonie ul. Wiosny Ludów, obręb geodezyjny Książ Wlkp. oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kiełczynek inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej;
- 2) inwestycje wymagające wykupu gruntów lub przejęcia od innych podmiotów –
  - a) poszerzenie istniejących dróg publicznych do parametrów zgodnych z rysunkiem planu, wymaganych przepisami odrębnymi – łączna długość odcinka poszerzanego to 810 m, łączna powierzchnia gruntów do wykupu to około 4050 m<sup>2</sup>,
  - b) rozbudowa miejskiej oczyszczalni ścieków – łączna powierzchnia gruntów do wykupu to 27 055 m<sup>2</sup>,
- 3) inwestycje z zakresu wyposażenia dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych w niezbędną infrastrukturę drogową (budowa jezdni, chodników) – łączna długość dróg publicznych i dróg wewnętrznych 1490 m.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Książ Wlkp.;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Książ Wlkp.;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.