



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 stycznia 2012 r.

Poz. 674

### UCHWAŁA NR XIII/148/11 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 14 grudnia 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kurza Góra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., nr 142 poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), a także w związku z uchwałą nr XVI/126/04 Rady Gminy Kościan z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kurza Góra, Rada Gminy Kościan uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kurza Góra po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/301/02 Rady Gminy Kościan z dnia 21 marca 2002 roku ze zmianą.

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają następujące załączniki graficzne:

- 1) Załącznik nr 1 zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI KURZA GÓRA”, opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.
- 2) Załącznik nr 2 zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI KURZA GÓRA – WPROWADZENIE ZAKAZU ZABUDOWY”, opracowany w skali 1:5000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek planu stanowiący załączniki nr 1 i 2.
- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 3.
- 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Traci moc Uchwała Nr XXV/250/97 Rady Gminy Kościan z dnia 20.03.1997r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan. Zmiana dotyczy: wieś KURZA GÓRA działki Nr: 201/1, 207/3, 207/5 i 205.

2. Traci moc Uchwała Nr XII/115/99 Rady Gminy Kościan z dnia 15.12.1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia działalności gospodarczej we wsi Kurza Góra dz. Nr 213/4 i 213/6.

§ 3. 1. Następujące określenia graficzne na rysunku planu Załącznik Nr 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) 1) granice obszaru objętego opracowaniem w skali 1:1000;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających tereny dróg.
- 6) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - a) „MN” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) „MW” – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) „MN/U” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem wprowadzenia funkcji usługowej,
  - d) „RM/U” – tereny zabudowy zagrodowej z prawem wprowadzenia funkcji usługowej,
  - e) „U/MN” – tereny zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) „U/MW” – tereny zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - g) „U” – tereny zabudowy usługowej,
  - h) „P” – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - i) „U-P” – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej,
  - j) „US” – tereny sportu i rekreacji,
  - k) „RU/U” – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych z prawem wprowadzenia funkcji usługowej,
  - l) „ZL” – tereny lasu,
  - m) „E” – tereny infrastruktury technicznej – energetyka,
  - n) „G” – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,
  - o) „W/E” – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, energetyka,
  - p) „K/E” – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, energetyka,
  - q) „KD” – tereny dróg publicznych – komunikacja.

2. Następujące określenia graficzne na rysunku planu Załącznik Nr 2 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem w skali 1:5000;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających tereny dróg;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - a) „R” – tereny rolnicze,
  - b) „ZL” – tereny lasów,
  - c) „WS” – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - d) „W” – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
  - e) „KD” – tereny dróg publicznych – komunikacja.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
  - 2) uchwała - niniejsza uchwała.
  - 3) przepisy szczególne i odrębne – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 4) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan.
  - 5) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia.
  - 6) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
  - 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 8) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
  - 9) urządzenia infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/ oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze /infrastruktura techniczna kubaturowa/.
  - 10) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno – sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych z wyłączeniem linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu w tym stacji transformatorowej lub urządzeń terenowych komunikacji, dojazdów, parkingów terenowych, ogrodzeń, chodników i obiektów małej architektury.
  - 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej, dominującej ściany budynku, z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego takich jak balkony, tarasy, gzymsy, wykusze i ganki oraz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki.
  - 13) orientacyjna linia podziału wewnętrznego - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Obszar o zbiornika wodonośnego wód podziemnych GZWP nr 150 pradoliny warszawsko-berlińskiej, objęty reżimem naj-wyższej ochrony ONO. Wody podziemne należy chronić przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).

3. Do celów grzewczych ustala się wykorzystanie energii elektrycznej oraz paliw płynnych, stałych lub gazowych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji; zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł energii. Należy korzystać z urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanych zanieczyszczeń.

4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.

5. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych.

6. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zakazuje się unieszkodliwiania odpadów. Magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne.

2. W granicach opracowania planu znajdują się obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, tj:

- 1) dom przy ul. Długiej 3, pochodzący z lat 20 XXw.;
- 2) dom przy ul. Długiej 4, pochodzący z lat 20 XXw.;
- 3) dom przy ul. Długiej 14, pochodzący z lat 20 XXw.;
- 4) dom przy ul. Długiej 17, pochodzący z 1 ćw. XXw.;
- 5) dom przy ul. Długiej 27, pochodzący końca XIXw.;
- 6) dom przy ul. Długiej 32, pochodzący z lat 20 XXw.;
- 7) dom przy ul. Długiej 34, pochodzący z początku XXw.;
- 8) dom przy ul. Długiej 39/41, pochodzący z początku XXw.;
- 9) dom przy ul. Długiej 46, pochodzący z 4 ćw. XIXw.;
- 10) dom przy ul. Długiej 50, pochodzący z początku XXw.;
- 11) dom przy ul. Długiej 53, pochodzący z lat 30 XXw.;
- 12) dom przy ul. Długiej 56, pochodzący z początku XXw.;
- 13) zagroda przy ul. Długiej 74, w skład której wchodzi dom pochodzący z początku XXw. oraz stodoła z 4 ćw. XIX w.;
- 14) dom przy ul. Długiej 90, pochodzący z 1 ćw. XXw.;
- 15) budynek gospodarczy w zagrodzie przy ul. Długiej nr 76, pochodzący z końca XIXw.

3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1-15 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlegają charakterystyczne bryły budynków, rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał i historyczny wystrój elewacji;
- 2) celem ochrony obiektów jest zachowanie ich tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę obiektów jedynie w przypadkach uzasadnionych, np. po stwierdzeniu złego stanu technicznego budynku, lub wykazaniu utraty przez niego wartości zabytkowych;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

4. W obrębie planu znajdują się stanowiska archeologiczne: 59-25/58, 59-25/66, 59-25/67, 59-25/68, 59-25/80, 59-25/70, 59-25/71, 59-25/72, 59-25/73, 59-25/74. Działalność inwestycyjna na stanowisku archeologicznym lub jego otoczeniu jedynie w przypadku przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych. Na pozostałym terenie działalność inwestycyjna wymaga uzyskania uzgodnienia Konserwatora Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

5. Na stanowisku archeologicznym AZP 59-25/124 Kurza Góra st.1 – grodzisko z okresu wczesnego średniowiecza nie do-puszcza się możliwości jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej i gospodarczej. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 1300/A.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami itp.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie:**

1. Na rysunku planu określono granicę obszaru i terenu górniczego „Kościan S”.
2. Rejon przepływu cieków melioracji podstawowych o nazwach ewidencyjnych: „Struga Racocka”, „Kościański Kanał Obry” i „Doprowadzalnik Kurza Góra” stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo występowania powodzi. Granice obszaru określono w załączniku nr 2.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w ramach poszczególnych jednostek bilansowych oraz działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych).
2. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.

**§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej dla:
  - 1) terenów upraw rolnych, oznaczonych symbolem „R”;
  - 2) terenów lasu, oznaczonych symbolem „ZL”.
2. Zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych.
3. W obrębie obszaru i terenu górniczego „Kościan „S” obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych w tym za-kresie.

4. Od gazociągu DN 150 relacji Kościan – układ zasuw, wyznacza się odległości podstawowe - strefy ochronne, z ograni-czeniami w zabudowie, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Lokalizacja urządzeń o wysokości równej i większej niż 50,00m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży;

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: „MN”, „MN/U” i „RM/U” - w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: „U/MN” i „U” - 1 na każde 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku, i nie mniej niż 4,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: „MW” i „U/MW” - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: „P”, „U-P” i „RU/U” - w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni parku magazynowego,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami „US” - w ilości nie mniejszej niż 20 miejsc postojowych.
- 2) na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów obowiązuje zasada dostępności komunikacyjnej z drogi najniższej klasy, do której przylega nieruchomość. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady po uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi w zakresie lokalizacji zjazdu z nieruchomości.

4. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

5. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) ustala się zbiorowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz przeznaczoną do użytku przez podmioty gospodarcze i zakłady przemysłowe - poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacji prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg;
- 3) działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych przewiduje się za pomocą kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej przyłączonej do istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 5) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na terenach nie-uzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się alternatywne rozwiązania nie mające negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 6) sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg jednocześnie zapewniając zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych;
- 7) dopuszcza się możliwość przebudowy sieci wodociągowej. Dla jednostek bilansowych „29W/E”, „31MN”, „39MN”, „37US” ustala się przebudowę wodociągu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji w granicach działek budowlanych i dróg;
- 9) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i/lub roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych we własnym zakresie. Zaleca się gromadzenie wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 10) ustala się realizację systemu odprowadzania, gromadzenia i oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych dla potrzeb terenów zlokalizowanych w granicach i poza obszarem opracowania planu,

w ramach systemu odprowadzane, gromadzone i oczyszczane będą wody opadowe i/lub roztopowe z powierzchni szczelnych z wyłączeniem połaci dachowych nowopowstających obiektów budowlanych lokalizowanych w jednostkach bilansowych o symbolach „P”, „U-P”, „U”, „RU/U”;

- 11) w jednostkach bilansowych o symbolach „P”, „U-P”, „U”, zakazuje się odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych z połaci dachowych nowopowstających obiektów budowlanych do zbiorczej kanalizacji deszczowej. Nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i/lub roztopowych we własnym zakresie, w granicach nieruchomości. Zaleca się stosowanie technologii polegających na rozsączaniu wód opadowych i/lub roztopowych w gruncie oraz wykorzystanie ich do celów przeciwpożarowych;
- 12) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji deszczowej ścieków w postaci wód opadowych i/lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej (dróg publicznych i wewnętrznych, placów składowych i innych określonych obowiązującymi przepisami) bez uprzedniego oczyszczenia;
- 13) na terenach oznaczonych symbolami „P”, „U-P”, „U”, „RU/U” zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów i urządzeń do gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych. Lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 14) gromadzenie i oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekroczyć granic terenu, na którym te ścieki powstają;
- 15) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i/lub roztopowych z chodników i ścieżek rowerowych bez uprzedniego oczyszczenia;
- 16) zaleca się realizację nawierzchni przepuszczalnych oraz wykorzystanie jako odbiorników wód opadowych i/lub roztopowych odpowiednio przystosowanych pasów zieleni, wyznaczonych w ramach pasów drogowych.

#### 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) projekt rozbudowy infrastruktury energetycznej opracować przyjmując zasadę prowadzenia linii kablowych SN i nn w linach rozgraniczających tereny dróg;
- 3) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektrycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
- 4) w obszarze planu zakazuje się budowania nowych napowietrznych przyłączy i linii energetycznych oraz oświetleniowych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie wszelkich dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych, w granicach działek budowlanych i dróg;
- 6) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych należy realizować doziemnymi kablami nn.

#### 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:

- 1) zaopatrzenie w gaz zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) projekt rozbudowy infrastruktury gazowej opracować przyjmując zasadę prowadzenia sieci gazowych w linach rozgraniczających tereny dróg;
- 3) przyłączanie nowych odbiorców do sieci gazowej na zasadach określonych przepisami prawa.

#### 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji.

- 1) Ustala się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej i połączenie z istniejącym systemem zewnętrznym na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

#### 10. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych opartą na istniejącym systemie oczyszczania gminy;
- 2) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi w tym zakresie;

- 3) ustala się selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego celu indywidualnych pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki oraz systematyczny wywóz odpadów przez wyspecjalizowane, koncesjonowane służby;
- 4) zaleca się wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów;
- 5) oddziaływanie związane z procesem gromadzenia odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU W GRANICACH OKREŚLONYCH W ZAŁĄCZNIKU NR 1 - OPRACOWANYM W SKALI 1:1000**

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „6MN”, „15MN”, „18MN”, „19MN”, „23MN”, „24AMN”, „24BMN”, „27MN”, „28MN”, „31MN”, „35MN”, „39MN”, „42MN”, „43MN”, „44MN”, „45MN”, „47MN”, „48MN”, „62MN”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 45% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 50% całkowitej powierzchni działki.
6. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.
7. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu.
8. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa:
  - 1) kształtowanie przestrzenne budynku;
    - a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym,
    - b) dla terenów jednostek bilansowych sytuowanych wzdłuż ul. Długiej - „70KDI” oraz dla jednostki bilansowej „39MN”, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą z możliwością budowy w granicy;
  - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 9,00m;
  - 3) dach – forma dowolna;
  - 4) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku;
  - 5) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 0,80m.
9. Zabudowa gospodarcza i garaż:
  - 1) kształtowanie przestrzenne budynku;
    - a) możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu lub jednego garażowo-gospodarczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego,
    - b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy -ach tyłu działki-ek lub w granicy-ach działki-ek w taki sposób, że budynki gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
  - 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
  - 3) dach – forma dowolna;



4) obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki powinny harmonizować architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, czy koloru elewacji).

10. Łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

11. Części budynku takie jak wejście, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,50m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,00m.

12. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) zbliżona lub porównywalna powierzchnia poszczególnych działek w jednostce bilansowej;
- 3) powierzchnia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: od 500 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> ;
- 4) ustala się szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną na ok. 18.00m, maksymalną na ok. 35.00m.

13. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

14. Ustala się zdrenowanie lub/i zmianę przebiegu rowu melioracyjnego.

15. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „7MW”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej i garażowe.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.

6. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku/ów garażowego/ych wolno-stojących lub wbudowanych.

7. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku - jeden budynek-ki mieszkalny-e wolnostojący-e z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym;
- 2) wysokość: do czterech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 15,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) dopuszcza się kondygnację podziemną.

8. Charakterystyka - zabudowa garażowa:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku-ów;
  - a) możliwość sytuowania jednego bądź więcej budynków garażu lub garażu podziemnego,
  - b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki garażowe czy garażowo działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m
- 3) dach – forma dowolna;

4) obiekty garażowe w obrębie każdej działki powinny harmonizować architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zasto-sowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, czy koloru elewacji).

9. Części budynku takie jak wejście, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,50m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,00m.

10. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 2000m<sup>2</sup>.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem wprowadzenia funkcji usługowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „2MN/U”, „5MN/U”, „10MN/U”, „20MN/U”, „21MN/U”, „22MN/U”, „26MN/U”, „30MN/U”, „32MN/U”, „36MN/U”, „63MN/U”, „66MN/U”, „67MN/U”, „68MN/U”, „112MN/U”, „114MN/U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - do 40% powierzchni całkowitej;
- 2) zieleń towarzysząca – urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i garażowe;
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. W obrębie jednostki bilansowej „20MN/U” możliwość sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

4. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 45% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.

7. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, gospodarczego i garażu.

9. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku
  - a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym,
  - b) dla terenów jednostek bilansowych sytuowanych wzdłuż ul. Długiej - „70KDI”, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą z możliwością budowy w granicy.
- 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 9,00m.
- 3) dach – forma dowolna.
- 4) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
- 5) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 0,80m.

10. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garaż:

## 1) kształtowanie przestrzenne budynku:

- a) możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu lub jednego garażowo-gospodarczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego;
- b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy -ach tyłu działki-ek lub w granicy-ach działki-ek w taki sposób, że budynki gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.

2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m.

3) dach – forma dowolna;

4) obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki powinny harmonizować architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, czy koloru elewacji).

11. Części budynku takie jak wejście, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,50m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,00m.

12. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostokątnych do osi drogi;
- 2) zbliżona lub porównywalna powierzchnia poszczególnych działek w jednostce bilansowej;
- 3) powierzchnia działek: od 500 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną na 18.00m, maksymalną na 35.00m; szerokość minimalna działek dla jednostki bilansowej „67MN/U” – 15.00m.

13. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej.

14. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy zagrodowej z prawem wprowadzenia funkcji usługowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „111RM/U”, „113RM/U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz za-gospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - do 40% powierzchni całkowitej;
- 2) zieleń towarzysząca – urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i garażowe;
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 45% powierzchni działki.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.

6. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.

7. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, inwentarskiego, gospodarczego i garażu.

8. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa:

## 1) kształtowanie przestrzenne budynku

- a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym,
- b) dla terenów jednostek bilansowych sytuowanych wzdłuż ul. Długiej - „70KDI”, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą z możliwością budowy w granicy.

2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 9,00m.

3) dach – forma dowolna.

4) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.

5) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 0,80m.

## 9. Charakterystyka – zabudowa inwentarska:

1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek wolnostojący lub/i przyległy do budynku gospodarczego,

2) wysokość: do 12,00m.

3) dach – forma dowolna.

## 10. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garaż:

1) kształtowanie przestrzenne budynku:

- a) możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu lub jednego garażowo-gospodarczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego;
- b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy -ach tyłu działki-ek lub w granicy-ach działki-ek w taki sposób, że budynki gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.

2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość 7,00m.

3) dach – forma dowolna;

4) obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki powinny harmonizować architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, czy koloru elewacji).

11. Części budynku takie jak wejście, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,50m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,00m.

12. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

2) zbliżona lub porównywalna powierzchnia poszczególnych działek w jednostce bilansowej;

3) powierzchnia działek: nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> ;

4) ustala się szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: minimalną na 18.00m, maksymalną na 40.00m.

13. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej.

14. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „34U/MN”, „61U/MN”, „65U/MN”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1/:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – funkcja mieszkaniowa, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Partery budynków zabudowy usługowej wyłącznie o funkcji usługowej. Możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jedynie na piętrze budynku.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.

6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.

7. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.

8. Charakterystyka - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki);
- 2) wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 9,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku;
- 5) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 1,00m.

9. Zabudowa garaż-owa –e, garażowo-gospodarcza:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – możliwość sytuowania budynku -ów garażu, jednego budynku garażowo - gospo-darczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy -ach tyłu działki-ek lub w granicy-ach działki-ek, że budynki gospodarcze, garażowe czy gospodarczo-garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
- 5) obiekty gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z bu-dynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

10. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) powierzchnia działek: od 1000m<sup>2</sup> do 3000m<sup>2</sup>.
- 3) ustala się szerokość frontu działki: minimalną na 25.00m, maksymalną na 35.00m.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „17U/MW”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Możliwość sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

4. Partery budynków zabudowy usługowej wyłącznie o funkcji usługowej. Możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jedynie na piętrach budynku.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.

7. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.

8. Charakterystyka - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki);
- 2) wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 12,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.

9. Zabudowa garażowa, garażowo-gospodarcza:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – możliwość sytuowania budynku -ów garażu, jednego budynku garażowo - gospo-darczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego.
- 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy -ach tyłu działki-ek lub w granicy-ach działki-ek, że budynki gospodarcze, garażowe czy gospodarczo-garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
- 5) obiekty gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z bu-dynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

10. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 2000m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 25.00m.

11. Ustala się zdrenowanie lub/i zmianę przebiegu rowu melioracyjnego.

12. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy usługowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „12U”, „13U”, „14U”, „25U”, „33U”, „40U”, „51U”, „64U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. W obrębie jednostek bilansowych „33U” i „51U” możliwość sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.

6. Powierzchnia biologicznie czynna, dla terenu jednostki bilansowej „25U” nie mniej niż 10% i dla pozostałych nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.

7. Charakterystyka - zabudowa usługowa:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki);

- 2) wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 12,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku;
- 5) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 1,00m.

#### 8. Zabudowa garaż-owa –e, garażowo-gospodarcza:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – możliwość sytuowania budynku -ów garażu, jednego budynku garażowo - gospo-darczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
- 3) dach – forma dowolna;
- 4) usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy -ach tyłu działki-ek lub w granicy-ach działki-ek, że budynki gospodarcze, garażowe czy gospodarczo-garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
- 5) obiekty gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki powinny harmonizować architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

#### 9. Zasady podziału terenu:

- 1) Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>

#### 10. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „46P”, „52P”, „53P”, „54P”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa produkcyjna, przemysłowa, składy, hale montażowe, magazyny, bazy, obiekty handlu hurtowego, infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające i/lub towarzyszące terenu – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.

#### 6. Charakterystyka zabudowy:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki);
- 2) wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 10,00m;
- 3) dach – forma dowolna.

7. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 2500m<sup>2</sup>.

#### 8. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** Dla terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „1U-P”, „56U-P”, „57U-P”, „58U-P”, „59U-P”, „60U-P”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa, usługowo - produkcyjna, składy, hale montażowe, magazyny, bazy, obiekty handlu, rzemiosła, infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające i/lub towarzyszące terenu – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki, dla jednostki bilansowej „1U-P” – 15%.

5. Maksymalna powierzchnia zabudowy - do 50%, dla jednostki bilansowej „1U-P” – 70%.

6. Charakterystyka zabudowy:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki).
- 2) wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 12,00m.
- 3) dach – forma dowolna.

7. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Obiekty takie należy sytuować w bez-piecznej odległości od otaczającej zabudowy. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

8. Zasady podziału terenu: Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 2500m<sup>2</sup>.

9. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Dla terenów sportu i rekreacji, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „11US”, „37US”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sportu i rekreacji - budynki, budowle, urządzenia sportowe, obiekty edukacji i kultury – place nauk i zabaw.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% powierzchni terenu.

5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni terenu.

6. Charakterystyka zabudowy:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki);
- 2) wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 10,00m;
- 3) dach – forma dowolna.

7. Charakterystyka zabudowy towarzyszącej:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 6,00m;
- 3) dach – forma dowolna.

8. Dostępność komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych z prawem wprowadzenia funkcji usługowej, jednostki bilan-sowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „49RU/U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:



1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa i zagospodarowanie terenu służące obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – zabudowa usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 25% całkowitej powierzchni działki.

5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.

6. Charakterystyka zabudowy:

- 1) kształtowanie przestrzenne budynku – budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył- ę z możliwością budowy w granicy (wyłączając front działki);
- 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 8,00m;
- 3) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku;
- 4) dach – forma dowolna;
- 5) obiekty występujące w obrębie jednostki bilansowej wzajemnie powinny harmonizować architektonicznie (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

7. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 2500m<sup>2</sup>.

8. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenów lasów, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „50ZL” i „110ZL” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – las.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – drogi wewnętrzne służące obsłudze gospodarstwa leśnego, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz utrzymanie statusu lasów ochronnych zgodnie z przepisami o lasach.

**§ 24.** Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „4E”, „8E”, „38E”, „41E”, „55E”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki – stacja trans-formatorowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dopuszcza się ich modernizację i lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – elektroenergetyką.

**§ 25.** Dla terenów infrastruktury technicznej - gazownictwo, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „3G”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci gazowe, obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dopuszcza się ich modernizację i lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – gazownictwa.

**§ 26.** Dla terenów infrastruktury technicznej – wodociągi, energetyka, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „29W/E”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów i energetyki – stacja transformatorowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci wodociągowe i energetyki, obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dopuszcza się ich modernizację i lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – wodociągów i energetyki.

**§ 27.** Dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja, energetyka, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „9K/E”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji i energetyki – stacja transformatorowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci kanalizacji i energetyki, obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dopuszcza się ich modernizację i lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – kanalizacji i energetyki.

**§ 28.** Dla terenów dróg publicznych – komunikacja – droga klasy głównej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „91KDg”, „104KDg”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie terenu – droga główna – „91KDg” wojewódzka, „104KDg” – powiatowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia techniczne dróg związane z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.

5. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania pasa ruchu.

6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość ścieżki ustalić na podstawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

8. Zakaz budowy bezpośrednich zjazdów z drogi na nowo wydzielone działki; dostępność do drogi za pomocą dróg niższych kategorii lub projektowanych dróg wewnętrznych.

**§ 29.** Dla terenów dróg publicznych – komunikacja – droga klasy zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „92KDz”, „93KDz”, „94KDz” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie terenu – droga klasy zbiorczej – gminna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia techniczne dróg związane z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** Dla terenów dróg publicznych – komunikacja – droga klasy lokalnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „70KDI”, „74KDI”, „78KDI”, „84KDI”, „97KDI”, „98KDI”, „99KDI”, „100KDI” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie terenu – droga lokalna – gminna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia techniczne dróg związane z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infra-struktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.
5. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania pasa ruchu.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość ścieżki ustalić na podstawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**§ 31.** Dla terenów dróg publicznych – komunikacja – droga klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem „69KDd”, „71KDd”, „72KDd”, „73AKDd”, „73BKDd”, „75KDd”, „76KDd”, „77KDd”, „79KDd”, „80KDd”, „81KDd”, „82KDd”, „83KDd”, „85KDd”, „86KDd”, „87KDd”, „88KDd”, „89KDd”, „90KDd”, „95KDd”, „96KDd”, „101KDd”, „102KDd”, „103KDd”, „105KDd”, „106KDd”, „107KDd”, „108KDd”, „109KDd”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 1./:

1. Przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – gminna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia techniczne dróg związane z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infra-struktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.
5. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania pasa ruchu.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Wyznaczyć place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.
8. Przekrój ulicy jedno-jezdniowy z chodnikami po obydwóch stronach oraz zatokami postojowymi.
9. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU W GRANICACH OKREŚLONYCH W ZAŁĄCZNIKU NR 2 - OPRACOWANYM W SKALI 1:5000**

**§ 32.** Dla terenów rolniczych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „R”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 2./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny upraw rolnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – drogi wewnętrzne służące obsłudze gospodarstwa rolnego; sieci, budowie i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Obowiązuje zakaz zabudowy.
4. Dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się wprowadzenie pasów zieleni łąk polnej.
6. Dopuszcza się zalesienie gruntów o niskiej przydatności do produkcji rolnej oraz nieużytków.

**§ 33.** Dla terenów lasów, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZL”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 2./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – las.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – drogi wewnętrzne służące obsłudze gospodarstwa leśnego, sieci infrastruktury technicznej.
3. Obowiązuje zakaz zabudowy.
4. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz utrzymanie statusu lasów ochronnych zgodnie z przepisami o lasach.

**§ 34.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „WS”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 2./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – rowy.
2. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Dopuszcza się konserwację, obudowanie cieku, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 35.** Dla terenów infrastruktury technicznej - wodociągi, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „W”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 2./:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci wodociągów, obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dopuszcza się ich modernizację i lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – wodociągów.

**§ 36.** Dla terenów dróg publicznych – komunikacja – droga klasy głównej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDg”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 2./:

1. Przeznaczenie terenu – droga główna – wojewódzka.
2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia techniczne dróg związane z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infra-struktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.
5. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania pasa ruchu.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość ścieżki ustalić na podstawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
8. Zakaz budowy bezpośrednich zjazdów z drogi na nowo wydzielone działki w przypadkach możliwości dojazdu z dróg niższych kategorii lub projektowanych dróg wewnętrznych.

**§ 37.** Dla terenów dróg publicznych – komunikacja – droga klasy zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDz”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu /Rysunek planu - Załącznik Nr 2./:

1. Przeznaczenie terenu – droga główna – gminna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia techniczne dróg związane z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infra-struktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 38.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz.1266 2004r. ze zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni: 7,2149ha na cele nierolnicze – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi z dnia 14.09.2010r., znak: GZ.tr.057-602-310/10

**§ 39.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 5 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 40.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

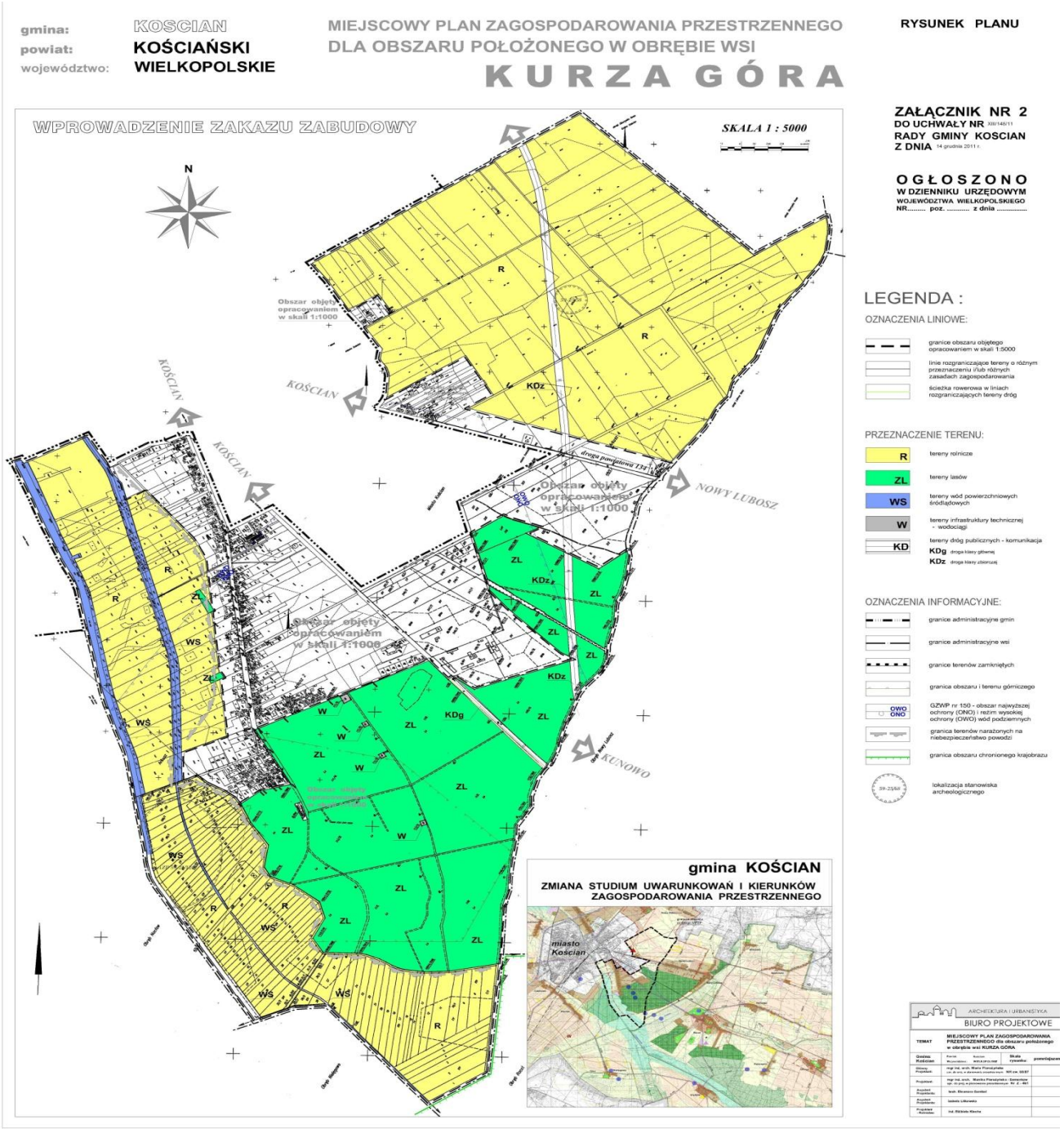
**§ 41. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Kościan  
(-) Jan Szczepaniak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/148/11  
 Rady Gminy Kościan  
 z dnia 14 grudnia 2011 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/148/11

Rady Gminy Kościan

z dnia 14 grudnia 2011 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOŚCIAN

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kurza Góra.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kościan po zapoznaniu się z wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kurza Góra oraz Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kościan ustala co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z Rozstrzygnięciem Wójta z dnia 09.12.2011r. uwzględnionym w tabeli „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

**§ 2.** W wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu i wprowadzenia zmian, nie stwierdza się konieczności ponawiania czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XIII/148/11

Rady Gminy Kościan  
z dnia 14 grudnia 2011 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOŚCIAN

w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kurza Góra.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Kościan określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 591) zadania własne gminy.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.

3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.

4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzą będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

b) wydatki z budżetu gminy,

c) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.