

1557

## UCHWAŁA NR V/38/2011 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 19 stycznia 2011 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Gorzyń

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/251/2005 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 sierpnia 2005 r. i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwalonej uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Gorzyń, zwany dalej „planem”.

Rada Miejska uchwała, co następuje:

#### DZIAŁ I Przepisy Ogólne

§ 1. 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Międzychód dla części obrębu Gorzyń, zwany dalej planem.

2) Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3) Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) nr 1 - rysunek planu - zawierający ustalenia planu w skali 1:2000;
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1) Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym li-

nie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- 12) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2) Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, tj. terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami zmiany planu.

3) Na obszarze objętym niniejszą uchwałą w sposób szczególny oznaczono granice terenów zamkniętych, oznaczonych symbolem TZ, dla których nie wprowadza się ustaleń.

§ 3. 1) Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „powierzchnia zabudowy” - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy parteru,
- 2) „powierzchnia zabudowana” - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- 3) „wskaźnik intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków, (parter i kondygnacje powyżej) w obrębie działki budowlanej (z wyłączeniem balkonów, loggi i tarasów do powierzchni działki budowlanej);
- 4) „przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. określoną zmianą planu podstawową funkcję tego terenu;
- 5) „teren biologicznie czynny” - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budow-

lanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

- 6) „układ dachu” - należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 7) „usługi nieuciążliwe” - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 8) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną do wysokości kalenicy mierzona od poziomu głównego wejścia w parterze do budynku,
- 9) „nośnik reklamowy” - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji;
- 10) „funkcja uzupełniająca” - należy przez to rozumieć dopuszczenie wprowadzenia funkcji uzupełniających (towarzyszących) dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie;
- 11) „wymiana istniejącej zabudowy” - należy przez to rozumieć możliwość rozbiórki istniejącego budynku i w jego miejsce budowę nowego o podobnych parametrach w zakresie kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości.

**§ 4.** 1) Przedmiotem planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej (w tym usług turystyki), funkcji przemysłowej (w tym baz, składów), produkcji rolnej, użytków zielonych, komunikacji samochodowej, przebiegu sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2) W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MW – dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej;
- 2) MW/UA – dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług administracji;
- 3) MN – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN/UH – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami handlu,
- 5) MN/U – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi.

3) W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,

o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) UH – dla terenów zabudowy usług handlu;
- 2) UT – dla terenów zabudowy usług turystyki pobytowej (hoteli, pensjonatów);
- 3) U – dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych;
- 4) US – dla terenów obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji;
- 5) U/KSp – dla terenu zabudowy usługowej oraz obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
- 6) KSp – dla terenu obsługi komunikacji samochodowej – parkingu.

4) W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy produkcyjno – technicznej, o funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem: P – dla terenów zabudowy produkcyjno – technicznej.

5) W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy produkcji rolnej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) RPO – dla terenów zabudowy produkcji i przetwórstwa rolnego, baz i składów z dopuszczeniem produkcji zwierzęcej;
- 2) RO – dla terenów zabudowy związanej z produkcją rolną;
- 3) R – dla terenów użytkowanych rolniczo.

6) W obszarze objętym planem wydziela się tereny użytków zielonych, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) ZP – dla terenów zieleni urządzonej, parkowej;
- 2) ZL- dla lasów;
- 3) ZD – dla terenów ogrodów działkowych.

7) W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) G – dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 2) WZ – dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) E – dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 4) T – dla terenów obiektów i urządzeń telekomunikacji.

8) W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji drogowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) KD/GP - dla drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) KD/G - dla drogi publicznej głównej;
- 3) KD/L – dla ulic publicznych lokalnych;
- 4) KD/D – dla ulic publicznych dojazdowych;
- 5) KD/W – dla ulic wewnętrznych;
- 6) KD/X – dla terenów publicznej komunikacji pieszo – jezdnej.

9) Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie.

10) Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów, w tym obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, na zasadach określonych przez administratorów sieci.

§ 5. 1) Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać:
  - a) zabudowę sąsiednią tj. jej kubaturę, wysokość ukształtowanie dachu,
  - b) skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
  - c) w przypadku budowy obiektów o charakterze bliźniaczym lub szeregowym należy zachować spójność w zakresie kubatury obiektów (modułów), formy, kolorystyki i materiałów wykończeniowych,
- 2) Plan dopuszcza dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, remontów elewacji, wymiany pokryć dachowych, ogólnej poprawy estetyki budynków oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - a) utrzymania lub zastosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków z zakazem używania kolorystyki o agresywnych kolorach,
  - b) zakaz stosowania sidingu i innych tworzyw sztucznych jako materiałów wykończeniowych elewacji,
  - c) nakaz stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zawartej w odcieniach brązu, czerwieni i szarości pasującej do kolorystyki dachów znajdujących się w otoczeniu, zakaz stosowania pokryć bitumicznych, papowych (za wyjątkiem gontów bitumicznych) oraz typu onduline na obiektach mieszkalnych i usługowych;
- 3) Plan dopuszcza rozbudowę wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych o takie elementy jak zadaszenie przedwejsiowe, ganki, wiatrołap, schody wejściowe, klatki schodowe, rampy dla niepełnosprawnych itp. chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) Ustala się obowiązek stosowania w obiektach nowych oraz przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej jednorodnej stylowo, jednakowej na poziomie kondygnacji, z uwzględnieniem formy otworów;
- 5) na terenach projektowanej zabudowy dopuszcza się wprowadzenie jednej kondygnacji podziemnej w nowoprojektowanych obiektach, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 6) szerokości elewacji frontowych rozbudowywanych i nowoprojektowanych budynków powinna wynosić nie więcej niż wynika to z nieprzekraczalnej linii zabudowy, wymiarów działki oraz przepisów obowiązującego Prawa Budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.), - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 7) Na obszarze planu dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów gospodarczych, wiat i garaży oraz wymianę na nowe, pod warunkiem, że nowe obiekty będą tworzyły uporządkowaną zabudowę o podobnym zharmonizowanym z otoczeniem wyglądem pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, zakazuje się wprowadzania obiektów „kontenerowych” tj. z blachy, onduliny dykty itp.
- 2) Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.
  - 3) Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - 1) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach każdego przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi;
    - 2) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek o 10%;
    - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się pomiędzy 60 do 120 stopni;
    - 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20m, w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 10,0m. (dla jednego modułu), szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej i produkcyjnej powinna wynikać z potrzeb działki oraz przepisów obowiązującego Prawa Budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.),
    - 5) dopuszcza się scalanie nieruchomości, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
    - 6) w przypadku podziału lub scalania nieruchomości ustala się nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej do każdej z nich.

4) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej należy zapewnić następującą ilość miejsc postojowych:
  - a) 1 mp na 1 mieszkanie,
  - b) 2 miejsca w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego,
- 3) dla terenów usług należy zapewnić następującą ilość miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 2 mp oraz 1 mp. na każde następne 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych lub administracyjno – socjalnych,
  - b) 1 mp dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż jedno miejsce w przypadku parkingu o liczbie miejsc nie większej niż 10.
- 4) dla terenów zabudowy produkcyjno technicznej (P) oraz związanych z produkcją rolną (RPO, RO) należy zapewnić następującą ilość miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 2 mp oraz 1 mp. na każde następne 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów.
  - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż jedno miejsce w przypadku parkingu o liczbie miejsc nie większej niż 10.

5) Ustala się następujące zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń o estetycznych formach z zastosowaniem materiałów wykończeniowych takich jak: metal, drewno, cegła, kamień;
- 3) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 2,0m., chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

## DZIAŁ II

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska przyrodniczego

#### Rozdział 1

#### Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 6. 1) Przedmiotem ochrony w obszarze planu są:

- 1) zabytki wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) zabytkowe zespoły zieleni urządzonej znajdujące się na terenie 1ZP;
- 3) zabytki archeologiczne i nawarstwienia kulturowe w obrębie układu urbanistycznego;

2) W obrębie planu obowiązuje:

- 1) nakaz całkowitej ochrony zabytków, ujętych w rejestrze Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wskazanych na rysunku planu wyłącznie w sposób zgodny

z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

a) wszelkie prace prowadzone w budynkach ujętych w rejestrze zabytków, oraz w ich otoczeniu muszą być uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) przed przystąpieniem do prac należy zwrócić się do WWKZ z wnioskiem o pozwolenie na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym,

c) wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnienia z WWKZ, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych,

2) Na obszarze planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej parku pałacowego w Gorzynie, której granica została określona na rysunku planu;

3) W celu ochrony parku plan ustala: nakaz uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych na tym terenie.

3) W obszarze opracowania planu występują obiekty zabytkowe wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną:

1) obiekty zabytkowe wskazane są na rysunku planu;

2) nakazy dla zabytków wskazanych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

a) uzyskania od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych i budowlanych, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań: naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych,

b) uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych, opracowanych dla w/w obiektów,

3) dla obiektów zabytkowych, wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków plan nakazuje:

a) zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i pokryć dachowych,

b) w przypadku zachowanego detalu architektonicznego elewacji ograniczenie wprowadzania dociepleń tych elewacji,

c) w przypadku jakichkolwiek prac mogących wpłynąć na zmianę wyglądu bryły i elewacji (w tym malowanie elewacji) należy uzgodnić je z Wielkopolskiego Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. 1) Na terenie objętym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony stanowisk archeologicznych – wskazane na rysunku planu. W ich obrębie plan ustala:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych;
- 2) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## Rozdział 2

### Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego

**§ 8.** 1) Ustala się w obszarze objętym planem objęcie ochroną podstawowych elementów istniejącego systemu przyrodniczego, wskazanych na rysunku planu, a w tym:

- 1) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka”;
- 2) istniejący system kanałów melioracyjnych;
- 3) tereny zieleni w obszarze rynny jeziora Gozyńskiego;
- 4) tereny lasów oraz zieleni nieurządzonej występującej w postaci lokalnych zakrzaczeń i zadrzewień;
- 5) tereny rolne.

2) W obrębie terenów wskazanych w ust. 1 obowiązuje nakaz utrzymania zasięgu przestrzennego w/w terenów i istniejących form ich użytkowania.

3) Obszar opracowania położony jest na terenie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w związku z tym obowiązują przepisy odrębne – Rozporządzenie Nr 18/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 20 lipca 2007r. w sprawie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4) Plan dopuszcza:

- 1) rozbudowę systemu przyrodniczego o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej, wprowadzenie doleśń w obrębie terenów lasów;
- 2) rewitalizację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz przestrzeni publicznych z udziałem skwerów, zadrzewień i trawników.

5) W zakresie ochrony wód plan ustala:

- 1) ze względu na położenie obszaru opracowania na terenie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu plan ustala minimalną odległość 100,0m od linii brzegowej wód powierzchniowych znajdujących się na tym obszarze do linii zabudowy;
- 2) dla nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno – technicznej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną nakaz podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, o ile występują odpowiednie warunki techniczne;
- 3) w przypadku braku zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków

do szczelnych zbiorników na nieczystości, ale tylko do czasu wybudowania sieci kanalizacji ściekowej;

- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na terenie.

**§ 9.** 1) W szczególności plan ustala zakaz:

- 1) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w obrębie granic wsi, a w tym:
  - a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
  - b) rolniczego wykorzystywania ścieków,
  - c) budowy zakładów przemysłowych, których działalność jest szkodliwa dla środowiska mimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
  - d) budowy ferm hodowlanych,
  - e) składowania środków i odpadów promieniotwórczych.
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w granicach planu jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko, wykazujących brak negatywnego oddziaływania na wody podziemne.

## DZIAŁ III

### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

**§ 10.** 1) Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej,
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla terenu ozn. symbolem 2MW ustala się zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych,
  - b) dla terenu ozn. symbolem 1 MW dopuszcza się budowę nowego budynku mieszkalnego w przypadku rozbiórki istniejącego obiektu gospodarczego,
  - c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §5 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) dopuszczenie wprowadzania usług nieuciążliwych do istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych.
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki,

- b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, w tym: gazowe, elektryczne, biomasa i inne, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,  
c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,  
b) dopuszczenie budowy nowego budynku mieszkalnego o parametrach:  
- powierzchnia zabudowy – do 700,0m<sup>2</sup>,  
- ograniczenie wysokości budynku do 10,0m,  
- ograniczenie ilości kondygnacji do 3 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,  
- nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połąci w zakresie 15 – 45 stopni,  
- ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 70,0m,  
c) ograniczenie powierzchni zabudowanej do 70% powierzchni terenu lub działki.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) dla terenu 1MW dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartych w §5 ust. 3, ustala się 1200,0m<sup>2</sup> minimalnej powierzchni nowej wydzielonej nieruchomości,  
b) dla terenu 2MW zakaz podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3 pkt 1).
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz przeznaczania terenu w ramach usług towarzyszących pod następujące funkcje: służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,  
b) dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na cele usług nieuciążliwych,  
c) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4,
- 8) ustalenia komunikacyjne: dostęp do terenów poprzez drogę 1KD/L.
- 2) Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 3 MW/UA - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej oraz usług administracji,
- b) uzupełniające: usługi turystyki pobytowej, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,  
b) zakaz wprowadzania nowych obiektów gospodarczych i garażowych,  
c) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,  
d) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §5 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,  
b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, w tym: gazowe, elektryczne, biomasa i inne, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,  
c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar znajduje się na terenie parku pałacowego – nakaz uwzględnienia ustaleń zawartych §6 uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie ujednoczenia nawierzchni ciągów pieszych,  
b) dopuszczenie lokalizacji oświetlenia i elementów małej architektury,  
c) nakaz ujednoczenia elementów małej architektury w zakresie formy i kolorystyki.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych istniejących budynków,  
b) nakaz utrzymania istniejących gabarytów istniejących budynków,  
c) wysokość budynków – bez zmian,  
d) powierzchnia zabudowana terenu – bez zmian.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału terenu na działki budowlane, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3.pkt 1;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz przeznaczania terenu w ramach usług towarzyszących pod następujące funkcje: służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,

- b) dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na cele usług nieuciążliwych,
- c) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4,
- 9) ustalenia komunikacyjne: dostęp do terenu poprzez drogę wewnętrzną znajdującą się na terenie 1ZP, na którym znajduje się istniejący zjazd na drogę 1KD/G.
- 3) Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11MN, 12MN, 13MN, 20MN - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych,
    - b) dopuszczenie rozbudowy budynków zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1 uchwały.
    - c) zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych za wyjątkiem budynku mieszkalnego znajdującego się na działce 8/19, gdzie dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne,
    - d) dopuszczenie budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych,
    - e) dopuszczenie rozbioru budynków gospodarczych i budowy nowych oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej;
  - 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki, za wyjątkiem terenu 20MN gdzie dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie na 20% terenu.
    - b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, w tym: gazowe, elektryczne, biomasa i inne, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
    - c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej.
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenach 11MN, 12MN, 13MN występują obiekty zabytkowe wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną, stosuje się wobec nich zasady ustalone w §6 niniejszej uchwały.
    - b) dla terenu ozn. symbolem 20 MN nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie.
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym li-
- nie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy – zgodnie rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu 11MN i 12MN do 40% powierzchni każdej działki,
    - dla terenu 13MN do 30% powierzchni każdej działki,
    - dla terenu 20MN do 330m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się następujące parametry rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego na działce 8/19:
    - szerokość elewacji frontowej: bez zmian,
    - ilość kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
    - ograniczenie wysokości do 11,0m.
    - kąt nachylenia dachu: od 15 do 45°,
    - układ połaci dachowych: dwuspadowy, wielospadowy,
    - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: bez zmian,
  - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania parametrów intensywności zabudowy,
    - ograniczenie wysokości do 5,0m,
    - dopuszczenie stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie podziału i scalania terenu jedynie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 3.pkt 1;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie przeznaczenia do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub działki na cele usług nieuciążliwych,
  - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenu jako terenów zieleni do czasu wykonania inwestycji.
- 9) ustalenia komunikacyjne:
- a) dla terenu 11MN poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KD/L,
  - b) dla terenu 12MN poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KD/G, zakaz lokalizacji nowych zjazdów,.
  - c) dla terenu 13MN poprzez istniejącą drogę dojazdową 7KD/D,
  - d) dla terenu 20MN poprzez istniejący zjazd z drogi głównej 1KD/G
- 4) Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14MN - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
a) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych na działce 187 i 188,  
b) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych na pozostałych działkach w przypadku rozbiórki istniejących, lokalizacja nowych budynków jedynie w lokalizacji wskazanej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,  
c) dopuszczenie budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych,  
d) zasady kształtowania zabudowy oraz rozbudowy zgodnie z §5 ust. 1 niniejszej uchwały,  
e) dopuszczenie wprowadzania usług nieuciążliwych do istniejących budynków mieszkalnych,  
f) dopuszczenie rozbiórki budynków gospodarczych i budowy nowych oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:  
a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki,  
b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,  
c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie występuje obiekt zabytkowy wskazany przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną, stosuje się wobec nich zasady ustalone w §6 niniejszej uchwały.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:  
a) linia zabudowy – zgodnie rysunkiem planu, (w odległości min. 25,0m od krawędzi jezdni drogi KD/GP),  
b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 300m<sup>2</sup> liczona dla wszystkich budynków na działce budowlanej,  
c) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych o następujących parametrach:  
- powierzchnia zabudowy do 250m<sup>2</sup> dla każdej wydzielonej działki,  
- ograniczenie wysokości do 9,0m,  
- ograniczenie ilości kondygnacji do 2 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,  
- nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 20 – 45 stopni,  
- szerokość elewacji frontowej do 20,0m.,  
d) dopuszczenie budowy obiektów garażowych i gospodarczych o następujących parametrach:  
- powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,  
- ograniczenie wysokości do 5,0m,  
- dopuszczenie stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,  
e) ograniczenie dopuszczanej powierzchni zabudowanej - do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:  
a) dopuszczenie podziału nieruchomości na działki nie mniejsze niż 1000,0m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3 pkt 1).,  
b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:  
a) dopuszczenie przeznaczenia do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub powierzchni działki na cele usług nieuciążliwych,  
b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5.
- 8) ustalenia komunikacyjne:  
a) zakaz lokalizowania nowych wjazdów z drogi krajowej KD/GP,  
b) obsługa istniejących budynków mieszkalnych wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,  
c) obsługa działek z nowoprojektowaną zabudowa mieszkaniową jedynie poprzez drogę 4KD/D.
- 5) Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10 MN/U, 19 MN/U, 21MN/U - plan ustala:  
1) przeznaczenie terenu:  
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami handlu i rzemiosła;  
b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
a) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych i mieszkalno usługowych, za wyjątkiem działki nr 6/11 i 6/8 na terenie 10MN/U,  
b) zakaz nadbudowy istniejących budynków,  
c) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych i garaży,  
d) dopuszczenie rozbiórki budynków gospodarczych i budowy nowych oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej;  
e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 uchwały.



- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni każdej działki,
  - b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, w tym: gazowe, elektryczne, biomasa i inne, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 19MN/U, znajduje się obiekt zabytkowy wskazany przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną, stosuje się wobec nich zasady ustalone w §6 uchwały.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie rysunkiem planu,
  - b) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) dopuszczenie budowy obiektów garażowych i gospodarczych o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,
    - ograniczenie wysokości do 5,0m,
    - dopuszczenie stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,
    - d) na terenie 10MN/U dopuszcza się adaptację budynku gospodarczego na działce nr 6/8, 6/11 na cele mieszkalne, lub budowę nowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w miejsce obiektów gospodarczych o następujących parametrach:
      - powierzchnia zabudowy do 200m<sup>2</sup>,
      - wysokość do 9,0m,
      - ilość kondygnacji do 2 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
      - ukształtowanie dachu – symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci w zakresie 20 – 45 stopni,
      - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 12,0m,
    - e) na terenie 19MN/U dopuszcza się zmianę użytkowania poddasza budynku mieszkalno-usługowego na cele mieszkalne.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - a) dopuszczenie podziału nieruchomości na działki nie mniejsze niż 1000,0m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3 pkt 1).
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie przeznaczenia do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub powierzchni działki na cele usług nieuciążliwych,
  - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5.ust 4.
- 8) ustalenia komunikacyjne:
  - a) zakaz lokalizowania nowych wjazdów z drogi krajowej KD/GP,
  - b) dla terenu 10MN/U poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KD/L oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KD/G,
  - c) dla terenu 19MN/U poprzez istniejącą drogę dojazdową 7KD/D,
  - d) dla terenu 21MN/U poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KD/L oraz poprzez istniejący zjazd z drogi 1KD/G,
- 6) Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 22MN/UH - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami handlu,
    - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zakaz budowy nowych budynków,
    - b) zakaz rozbudowy istniejących budynków,
    - c) dopuszczenie kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1 uchwały,
  - 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 10MN/U znajduje się obiekt figurujący w rejestrze zabytków – czworak nr 6, nakaz zastosowania ustaleń zawartych w §6 niniejszej uchwały.
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie podejmuje się ustaleń,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) nakaz zachowania istniejącej linii zabudowy elewacji frontowej budynku,
    - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku.
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału nieruchomości na działki, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3 pkt 1).

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dopuszczenie utrzymania powierzchni wydzielonej w budynku mieszkalnym na cele usług handlu.
    - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5.ust 4.
  - 9) ustalenia komunikacyjne:
    - a) dostępność do terenu poprzez istniejący zjazd z drogi 1KD/G.
  - 7) Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, plan ustala:
    - 1) przeznaczenie terenu:
      - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz towarzyszących im garaży,
      - b) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 ust. 1. uchwały.
    - 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
      - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,
      - b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
    - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny 4MN, 5MN położone są w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
    - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym bliźniaczych) o następujących parametrach:
        - powierzchnia zabudowy do 300m<sup>2</sup>,
        - ograniczenie wysokości do 10,0m,
        - ograniczenie ilości kondygnacji do 2, wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
        - nakaz kształtowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 25 do 45 stopni,
      - c) dopuszczenie budowy budynków garażowych o następujących parametrach:
        - powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,
        - ograniczenie wysokości do 6,0m,
        - nakaz kształtowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 10 do 45 stopni,
  - w przypadku garażu dobudowanego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o nachyleniu w zakresie 5 do 45 stopni.
  - d) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
    - zabudowanej - do 30% powierzchni działki budowlanej,
    - zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej do 24,0m.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000.0m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3.pkt 1.
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ograniczenie przeznaczonej pod usługi towarzyszące do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w §5. ust. 4 uchwały.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolniczej oraz jako terenów zieleni.
- 9) ustalenia komunikacyjne:
  - a) zakaz lokalizowania nowych wjazdów z drogi krajowej 1KD/G,
  - b) dla terenu 4MN i 5MN obsługa z projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej 1KD/W,
  - c) dla terenu 6MN i 7MN poprzez projektowane wjazdy z drogi dojazdowej wewnętrznej 2KD/W.
- 8) Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15MN, 16MN, 17MN, 18MN plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
    - b) dopuszczenie budowy garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
    - c) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1.
    - d) dopuszczenie wprowadzenia usług nieuciążliwych do budynków mieszkalnych.

- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
  - b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii minimalizujących ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) tereny 16MN i 17MN znajdują się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych - nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 200m<sup>2</sup> dla każdej wydzielonej działki budowlanej,
    - ograniczenie wysokości do 9,0m,
    - ograniczenie ilości kondygnacji do 2 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
    - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 25 – 45 stopni,
  - c) dopuszczenie budowy obiektów garażowych o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 30,0m<sup>2</sup>,
    - ograniczenie wysokości do 5,0m,
    - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,
    - w przypadku garażu dobudowanego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o nachyleniu w zakresie 5 do 45 stopni.
  - d) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
    - zabudowanej - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20,0 m.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000.0 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3. pkt 1),
  - b) dopuszcza się podział i scalenie nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie przeznaczenia do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na cele usług nieuciążliwych,
    - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolniczej oraz jako terenów zieleni.
- 9) ustalenia komunikacyjne:
  - a) dojazd do terenu 15MN i 17MN poprzez drogę dojazdową 4KD/D i 5KD/D,
  - b) dojazd do terenu 16MN poprzez drogę dojazdową 4KD/D (dz. nr 189) – zakaz lokalizacji nowych wjazdów z drogi 2KD/G.
- 9) Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleni urządzona,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i domów bliźniaczych,
    - b) dopuszczenie budowy garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
    - c) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1,
    - d) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych.
  - 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
    - b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii minimalizujących ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
      - powierzchnia zabudowy do 200m<sup>2</sup> na każdej wydzielonej działce budowlanej,
      - ograniczenie wysokości do 9,0m,
      - ograniczenie ilości kondygnacji do 2 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
      - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 15 – 45 stopni,

- c) w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej nakaz stosowania jednolitej formy dachów w zakresie bryły i koloru,
  - d) ograniczenie szerokości elewacji frontowej dla budynków w zabudowie bliźniaczej do 16,0,
  - e) dopuszczenie budowy obiektów garażowych o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 30,0m<sup>2</sup>,
    - ograniczenie wysokości do 5,0m,
    - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,
    - w przypadku budynku dobudowanego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o nachyleniu w zakresie 5 do 45 stopni.
  - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
    - zabudowanej - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 900.0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej 500,0m<sup>2</sup> liczonej dla jednego modułu budynku,
    - b) dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3.
    - c) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
      - 20,0m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 10,0m dla jednego modułu zabudowy bliźniaczej.
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dopuszczenie przeznaczenia do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na cele usług nieuciążliwych,
    - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów zgodnie z dotychczasowym.
  - 9) ustalenia komunikacyjne:
    - a) dojazd do terenu poprzez istniejącą drogę 3KD/D oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne, wydzielone dla potrzeb obsługi poszczególnych działek.
    - b) dopuszcza się jeden nowy zjazd na drogę wewnętrzną z drogi 1KD/G w lokalizacji wskazanej na rysunku planu.
  - 10) Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi oznaczonego na rysunku planu symbolami: 20MN/U plan ustala:
    - 1) przeznaczenie terenu:
      - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa,
      - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej – ale jedynie w formie budynku towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej,
      - c) dopuszczenie budowy garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
      - d) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1.
      - e) dopuszczenie wprowadzenia usług nieuciążliwych do budynków mieszkalnych.
    - 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
      - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki,
      - b) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej nakaz wprowadzania alternatywnych źródeł energii minimalizujących ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
    - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń;
    - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
        - powierzchnia zabudowy do 300m<sup>2</sup> dla każdej wydzielonej działki budowlanej,
        - ograniczenie wysokości do 9,0m,
        - ograniczenie ilości kondygnacji do 2 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
        - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 15 – 45 stopni,
      - c) dopuszczenie budowy budynków usługowych o następujących parametrach:
        - powierzchnia zabudowy do 200m<sup>2</sup> dla każdej wydzielonej działki budowlanej,
        - ograniczenie wysokości do 9,0m,
        - ograniczenie ilości kondygnacji do 2 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
        - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 15 – 45 stopni,
      - d) ograniczenie elewacji frontowej budynków mieszkalnych oraz usługowych do 25,0m,
      - e) dopuszczenie budowy obiektów garażowych o następujących parametrach:
        - powierzchnia zabudowy do 30,0m<sup>2</sup>,
        - ograniczenie wysokości do 5,0m,

- nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,
  - w przypadku garażu dobudowanego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o nachyleniu w zakresie 5 do 45 stopni.
  - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
    - zabudowanej - do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1500.0m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust. 3. pkt 1).
    - b) dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3.
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dopuszczenie przeznaczenia do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na cele usług nieuciążliwych,
    - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolniczej oraz jako terenów zieleni.
  - 9) ustalenia komunikacyjne: dojazd do terenu poprzez drogę dojazdową 4KD/D.
- f) dopuszczenie rozbiórki budynków gospodarczych i budowy nowych oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki, za wyjątkiem terenu 2UT gdzie dopuszcza się 20% powierzchni biologicznie czynnej,
    - b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie 1UT występują obiekty zabytkowe wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną, stosuje się wobec nich zasady ustalone w §6. niniejszej uchwały.
    - b) dla pozostałych terenów nie podejmuje się ustaleń;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) nakaz ujednolicenia nawierzchni ciągów pieszych,
    - b) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
      - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 2,5 m<sup>2</sup>,
      - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
      - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 3.50 m,
      - c) dopuszczenie lokalizacji elementów oświetlenia i małej architektury.
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: na terenie 1UT w przypadku budowy nowych budynków:
    - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy (w odległości 25,0m od krawędzi drogi KD/GP) zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszczenie budowy nowych budynków usługowych o następujących parametrach:
      - nakaz stosowania dachu dwu lub wielospadowego o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
      - ograniczenie ilości kondygnacji do 3 wliczając w to kondygnacje zawartą w dachu,
      - ograniczenie wysokości do 11,0m.
    - c) w przypadku budowy budynku gospodarczego:
      - powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,
      - ograniczenie wysokości do 6,0m,
      - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,

## Rozdział 2

### Tereny zabudowy i obiektów usługowych

§ 11. 1) Dla terenów istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 2UT - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy usług turystyki pobytowej,
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe w tym gastronomii i handlu, mieszkalnictwo, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, z zakazem budowy nowych obiektów na terenie 2UT,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynku usługowego (Zajazd Monika),
  - c) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych i gospodarczych na terenie 1UT ,
  - d) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1.
  - e) dopuszczenie wydzielenia części mieszkalnych w budynkach usługowych.

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: na terenie 1UT w przypadku budowy nowych budynków:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy (w odległości 25,0m od krawędzi drogi KD/GP) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie budowy nowych budynków usługowych o następujących parametrach:
    - nakaz stosowania dachu dwu lub wielospadowego o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
    - ograniczenie ilości kondygnacji do 3 wliczając w to kondygnacje zawartą w dachu,
    - ograniczenie wysokości do 11,0m.
  - c) w przypadku budowy budynku gospodarczego:
    - powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,
    - ograniczenie wysokości do 6,0m,
    - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,

- w przypadku budynku dobudowanego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o nachyleniu w zakresie 5 do 45 stopni.
  - d) ustala się następujące parametry rozbudowy budynku usługowego na terenie 2UT:
    - szerokość elewacji frontowej do 15,0m,
    - ilość kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
    - Ograniczenie wysokości do 12,0,
    - kąt nachylenia dachu: od 5° do 45°,
    - układ połączeń dachowych: dach dwuspadowy, wielospadowy,
    - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej:
      - dla terenu 1UT do 50% powierzchni działki,
      - dla terenu 2UT do 80% powierzchni działki,
    - f) ograniczenie powierzchni zabudowy:
      - dla terenu 1UT do 2000,0m<sup>2</sup>,
      - dla terenu 2UT do 40% powierzchni działki.
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) na terenie 1UT dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1500,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem ustaleń zawartych w §5 ust. 3 pkt.1,
    - b) na terenie 2UT zakaz podziału na działki budowlane za wyjątkiem ustaleń zawartych w §5 ust. 3 pkt.1,
    - c) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) dopuszczenie przeznaczenia do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego na cele mieszkalne,
    - b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
  - 9) ustalenia komunikacyjne:
    - a) dojazd do terenu 1UT poprzez istniejący zjazd z drogi KD/G oraz KD/GP – zakaz lokalizowania nowych wjazdów,
    - b) dojazd do terenu 2UT poprzez istniejący zjazd z drogi 2KD/G.
  - 2) Dla terenów istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4UH - plan ustala:
    - 1) przeznaczenie terenu:
      - a) podstawowe: tereny zabudowy usług handlu,
      - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) zakaz budowy nowych budynków usługowych,
      - b) dopuszczenie budowy nowego budynku gospodarczego,
      - c) dopuszczenie rozbudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust.1.
    - d) dopuszczenie rozbiórki budynków gospodarczych i budowy nowych oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej;
  - 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni terenu,
    - b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) nakaz ujednolicenia nawierzchni ciągów pieszych,
    - b) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku usługowego, pod warunkiem:- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 2,5 m<sup>2</sup>,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w przypadku budowy budynku gospodarczego należy zachować następujące parametry:
      - powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,
      - ograniczenie wysokości do 6,0m,
      - dopuszczenie stosowania dachu dwuspadowego o nachyleniu od 15 do 45 stopni, lub dachu jednospadowego o nachyleniu w zakresie 5 -15 stopni,
      - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do 50% powierzchni działki,
      - d) ograniczenie powierzchni zabudowy do 25% powierzchni terenu.
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych jedynie dla infrastruktury technicznej - na zasadach zawartych w ustaleniach zawartych w §5 ust. 3 pkt.1.
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
  - 9) ustalenia komunikacyjne: dojazd do terenu 4UH poprzez istniejący zjazd z drogi 1KD/G.
- 3) Dla terenów istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5U - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej,

- b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe w tym gastronomii i handlu, mieszkalnictwo, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowych oraz gospodarczych,
- b) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 1.
- c) dopuszczenie wydzielenia części mieszkalnych w budynkach usługowych.
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
- b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz ujednoczenia nawierzchni ciągów pieszych,
- b) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 2,5 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 3.50m.
  - uzgodnienia z zarządcą drogi odległości obiektu reklamowego i tablic reklamowych od krawędzi drogi,
- c) dopuszczenie lokalizacji elementów oświetlenia i małej architektury.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy (w odległości 25,0m od krawędzi drogi KD/GP) zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie budowy nowych budynków usługowych o następujących parametrach:
- powierzchnia zabudowy do 800,0m<sup>2</sup>,
  - nakaz stosowania dachu dwu lub wielospadowego o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - ograniczenie ilości kondygnacji do 3 wliczając w to kondygnację zawartą w dachu,
  - ograniczenie wysokości do 11,0m.
  - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 35,0m.
- c) w przypadku budowy budynku gospodarczego:
- powierzchnia zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>,
  - ograniczenie wysokości do 6,0m,
  - nakaz stosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 10 – 45 stopni,
  - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do 70% powierzchni działki.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1500,0m<sup>2</sup> na zasadach zawartych w ustaleniach zawartych w §5 ust. 3,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie przeznaczenia do 45% powierzchni użytkowej budynku usługowego na cele mieszkalne,
- b) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- 9) ustalenia komunikacyjne:
- a) dojazd do terenu 5U poprzez istniejący zjazd z drogi 1KD/G, zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi KD/GP.
- 4) Dla projektowanego terenu obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8US - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren usług sportu – boisko;
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, parking i komunikacja,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się budowę świetlicy wiejskiej, boiska lub zespołu boisk, placu zabaw, parkingu,
- b) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń usług sportu, elementów małej architektury, elementów oświetlenia itp.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu;
- b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz ujednoczonego zagospodarowania terenu;
- b) dopuszczenie lokalizacji elementów oświetlenia i małej architektury.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) w przypadku grodzenia terenu dopuszcza się do 4,00 m. wysokości ogrodzenia,  
b) linia zabudowy: nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 6,00 metrów od linii rozgraniczającej teren z drogą (dz. nr 176).  
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 5,0 % powierzchni terenu,  
c) w przypadku budowy budynku ustala się następujące parametry:  
- szerokość elewacji frontowej: do 20,0 m,  
- ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,  
- ograniczenie wysokości do 6,0m,  
- kąt nachylenia dachu: od 10° do 20°,  
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy,  
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległa, prostopadła,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:  
a) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych za wyjątkiem ustaleń na zasadach zawartych w ustaleniach zawartych w §5 ust. 3 pkt 1.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:  
a) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- 9) ustalenia komunikacyjne: dojazd do terenu 8US poprzez istniejącą drogę dojazdową 3KD/D.
- 5) Dla terenu projektowanej zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U/KSp - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej ( w tym handlu, gastronomi), oraz obsługi komunikacji samochodowej (stacja paliw, myjnia);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących;  
b) dopuszczenie budowy parkingów do obsługi nowoprojektowanej zabudowy usługowej;  
c) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, central telefonicznych oraz sieci przyłączy telekomunikacyjnych;  
d) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych związanych z obsługą obiektów usługowych;  
e) w przypadku budowy ciągu lub kilku obiektów nakaz utrzymania podobnej, stonowanej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
- f) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:  
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10.00 m<sup>2</sup>,  
- umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków, za wyjątkiem znaków informacyjnych (pylonów), których wysokość dopuszcza się do 7,0m. n.p.t.
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:  
a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,  
b) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków socjalno – bytowych do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,  
c) ze względu na brak czynnej sieci kanalizacji deszczowej, inwestor zobowiązany jest zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie w postaci oczek wodnych, zbiorników retencyjnych,  
d) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;  
e) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej na pełnym obwodzie działki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
a) nakaz ujednoliconego zagospodarowania terenu w zakresie nawierzchni, małej architektury oraz elementów oświetlenia,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,  
b) dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych oraz dachów jednospadowych;  
c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:  
- od 5° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych),  
- od 5° do 15° (dla dachów jednospadowych, dwuspadowych),  
d) dla obiektów usługowych ograniczenie ilości kondygnacji do 2,  
e) dla obiektów gospodarczych ograniczenie ilości kondygnacji do 1,  
f) ograniczenie szerokości elewacji frontowej budynków do 30,0m,  
g) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:  
- zabudowanej - do 70% powierzchni działki budowlanej  
- zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,



- h) ograniczenie powierzchni zabudowy obiektów usługowych do 2000 m<sup>2</sup> liczonych łącznie dla wszystkich obiektów.
- i) ogranicza się wysokość zabudowy usługowej do 10,0m.
- j) w przypadku budowy budynku gospodarczego:
- powierzchnia zabudowy do 100,0m<sup>2</sup>,
  - ograniczenie wysokości do 6,0m,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie podziału nieruchomości na działki o powierzchni minimalnej 500,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem zasad zawartych w ustaleniach w §5 ust. 3 pkt.1.
- b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- c) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- b) zakaz przeznaczania terenu w ramach usług towarzyszących pod następujące funkcje: składowisk opału i odpadów, złomowisk,
- c) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów jako terenów zieleni
- 9) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez prawostronny zjazd publiczny z drogi krajowej KD/GP wyposażony w pas dla pojazdów skręcających w prawo z kierunku wschodniego (Poznania),
- b) dojazd do terenu od strony zachodniej (tj. od strony Gorzowa Wielkopolskiego) oraz wyjazd z terenu jedynie poprzez drogę 2KD/D.
- 6) Dla terenu projektowanego parkingu samochodowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KSp: - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej (parking);
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zakaz zabudowy kubaturowej;
    - b) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, central telefonicznych oraz sieci przyłączy telekomunikacyjnych;
    - c) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie terenu, pod warunkiem:
      - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10.00 m<sup>2</sup>,
      - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
      - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 4.00m, za wyjątkiem znaków informacyjnych (pylonów) których wysokość dopuszcza się do 7,0m. n.p.t.
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki,
  - b) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków socjalno - bytowych do wód podziemnych,
  - c) ze względu na brak czynnej sieci kanalizacji deszczowej, inwestor zobowiązany jest zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie w postaci zbiorników retencyjnych lub innych zbiorników wodnych,
  - d) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - e) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej na pełnym obwodzie działki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie występuje obiekt zabytkowy wskazany przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną, stosuje się wobec niego zasady ustalone w §6 niniejszej uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz ujednoczonego zagospodarowania terenu w zakresie nawierzchni, małej architektury oraz elementów oświetlenia.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nakaz nie przekraczania 90% powierzchni zabudowanej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz poszerzeń pasów drogowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale w §5 ust. 3.
- 8) ustalenia komunikacyjne: zakaz obsługi komunikacyjnej terenu od strony drogi krajowej KD/GP, a jedynie poprzez drogę 2KD/D i ciąg pieszo – jezdny KD/X;

### Rozdział 3

#### Tereny zabudowy produkcyjno-technicznej

§ 12. 1) Dla terenu istniejącej zabudowy produkcyjno - technicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1P plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno – technicznej

- b) uzupełniająco: usługi, bazy, magazyny i składy, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie budowy nowych obiektów produkcyjno technicznych oraz budynków usługowych i magazynowych,
- b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową z utrzymaniem istniejących gabarytów wysokościowych,
- c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- d) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
- e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu,
- b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzenie alternatywnych źródeł energii,
- c) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej na pełnym obwodzie działki,
- d) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- a) dopuszczenie stosowania tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
- b) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych oraz dachów jednospadowych,
- c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połąci w zakresie:
- od 20° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych),
- od 5° do 15° (dla dachów jednospadowych),
- d) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku nie większa niż 500,0m<sup>2</sup>,
- e) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do 10,0m, jedynie w przypadku uzasadnionych potrzeb technologicznych dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla konstrukcji dźwigów, ramp, masztów, wież itp. ale nie więcej niż maksymalnie do 15,0m.
- f) ograniczenie ilości kondygnacji do 3,
- g) ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 40,0m,
- h) nakaz utrzymania istniejących gabarytów wysokościowych budynków przy ich ewentualnym rozbudowywaniu,
- i) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
- zabudowanej - do 70% powierzchni działki budowlanej
- zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
- b) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
- c) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- d) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- 8) ustalenia komunikacyjne: obsługi komunikacyjna terenu od strony drogi 2KD/D,
- 2) Dla terenu z projektowaną funkcją podstawową zabudowy produkcyjno - technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 2P - plan ustala
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno – technicznej,
- b) uzupełniająco: usługi, magazyny, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjno technicznej w formie budynków wolnostojących,
- b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej i magazynowej i gospodarczej,
- c) dopuszczenie budowy parkingów do obsługi nowoprojektowanej zabudowy,

- d) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, central telefonicznych oraz sieci przyłączy telekomunikacyjnych.
- 3) zasady ochrony wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- b) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych,
- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz ujednoczonego zagospodarowania terenu w zakresie nawierzchni, małej architektury oraz elementów oświetlenia.
- b) dopuszczenie umieszczenia tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10.00 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 4.00m,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy (w odległości 25,0m od krawędzi jezdni drogi KD/GP) zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych oraz dachów płaskich;
- c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połąci w zakresie:
- od 20° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych),
  - od 5° do 15° (dla dachów jednospadowych),
- d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
- 7.00m (dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych),
  - 5.00m (budynków gospodarczych),
- e) ograniczenie ilości kondygnacji do 2,
- f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
- zabudowanej - do 70% powierzchni działki budowlanej
  - zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 35.00m,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
- b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- c) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- b) dopuszcza się przeznaczenie do 30% powierzchni działki lub budynku na funkcje uzupełniające,
- c) zakaz przeznaczania terenu w ramach usług towarzyszących pod następujące funkcje: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów jako terenów zieleni.
- 10) ustalenia komunikacyjne: obsługi komunikacyjna terenu od strony drogi 2KD/D oraz KD/X z zakazem obsługi tego terenu z drogi KD/GP,

#### Rozdział 4

#### **Tereny zabudowy produkcji rolnej**

**§ 13.** 1) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy związanej z produkcją rolną o charakterze roślinnym, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3RO, 4RO - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - b) uzupełniające: mieszkalnictwo, infrastruktura techniczna, komunikacja, zieleni.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie utrzymania istniejących obiektów i urządzeń,
  - b) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarstwa, w tym budynków gospodarczych,
  - c) w ramach funkcji uzupełniającej dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych lub

- wydzielenia części mieszkalnej w budynkach gospodarczych,
- d) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania rolniczego terenów,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- a) teren 4RO znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej parku, nakaz stosowania zasad ustalonych w §6 niniejszej uchwały.
- b) teren 3RO znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla budynków związanych z funkcją podstawową ustala się następujące parametry zabudowy:
- dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych oraz dachów płaskich;
  - nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych), od 5° do 15° (dla dachów jednospadowych),
  - ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.0m,
  - ograniczenie ilości kondygnacji do 2,
- c) w przypadku budowy budynku mieszkalnego ustala się następujące parametry:
- dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych;
  - nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych),
  - ograniczenie wysokości zabudowy do: 8.0m,
  - ograniczenie ilości kondygnacji do 2,
  - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 15,0m,
- d) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
- zabudowanej - do 50% powierzchni działki budowlanej
  - zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 35.00m,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
- b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- c) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- b) dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni działki lub budynku na funkcje uzupełniające,
- 8) ustalenia komunikacyjne: dla terenu 3RO i 4RO obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi 2KD/L
- 2) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy produkcji i przetwórstwa rolnego, baz i składów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RPO, 2RPO - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe, tereny zabudowy produkcji i przetwórstwa rolnego, baz i składów,
- b) uzupełniające: produkcja zwierzęca, infrastruktura techniczna, mieszkalnictwo.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) dopuszczenie utrzymania istniejących obiektów i urządzeń,
- b) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarstwa, w tym budynków gospodarczych,
- c) w ramach funkcji uzupełniającej dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych na terenie lub wydzielenia części mieszkalnej w budynkach gospodarczych,
- d) kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami §5 ust. 1.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki.
- b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzenie alternatywnych źródeł energii,
- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 1 RPO występują obiekty zabytkowe wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia ochroną, stosuje się wobec nich zasady ustalone w §6 niniejszej uchwały,
- b) teren 1RPO znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej parku, nakaz stosowania zasad ustalonych w §6 niniejszej uchwały.
- c) dla terenu 2RPO nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla obiektów związanych z podstawową funkcją terenu ustala się następujące parametry:
    - dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych oraz dachów płaskich;
    - nakaz stosowania dachów o nachyleniu połąci w zakresie od 20° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych), od 5° do 15° (dla dachów jednospadowych),
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.0m,
    - d) ograniczenie ilości kondygnacji do 2,
    - e) w przypadku budowy budynku mieszkalnego ustala się następujące parametry:
      - dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych;
      - nakaz stosowania dachów o nachyleniu połąci w zakresie od 15° do 45° (dla dachów dwu i wielospadowych),
      - ograniczenie wysokości zabudowy do: 8.0m,
      - ograniczenie ilości kondygnacji do 2,
      - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 15,0m,
    - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
      - zabudowanej - do 50% powierzchni działki budowlanej,
      - zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,
    - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 35.00m,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
    - b) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
    - c) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
    - b) dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni działki lub budynku na funkcje uzupełniające,
  - 8) ustalenia komunikacyjne:
    - a) dla terenu 1RPO obsługa komunikacyjna z istniejącej wewnętrznej drogi znajdującej się na terenie 1ZP,
    - b) dla terenu 2RPO obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi lokalnej 1KD/L.
- 3) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową terenów rolnicze, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni terenu,
  - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
  - c) nakaz utrzymania istniejącego układu rowów melioracyjnych i zachowania ich pełnej drożności oraz zapewnienia dostępu do prowadzenia prac związanych z ich technicznym utrzymaniem,
  - d) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- 3) na terenie 5R znajduje się w strefa ochrony stanowisk archeologicznych, nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
  - b) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 5

### **Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej**

- § 14.** 1) Dla terenów istniejącej funkcji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1T, 2WZ, 3G, 4E, 5E - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) 1T - teren obiektów i urządzeń telekomunikacji;
    - na terenie dopuszcza się funkcje towarzyszącą – zabudowę mieszkaniową,
    - b) 2WZ - teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
    - c) 3G - teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
    - d) 4E, 5E – teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się budowę nowych obiektów zwianych z funkcją podstawową terenu.
    - b) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów w zależności od potrzeb technologicznych funkcjonowania tych obiektów,

- c) dopuszczenie rozbudowy budynków na terenie 1T oraz dopuszczenie rozbiórki budynków gospodarczych i budowę nowych.
- d) kształtowanie zabudowy zgodnie z §5 ust. 1. uchwały,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu,
- b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren 2WZ znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej parku, nakaz stosowania zasad ustalonych w §6 niniejszej uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie podejmuje się ustaleń.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń o parametrach dostosowanych do potrzeb techniczno – użytkowych,
- b) na terenie 1T dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodne z rysunkiem planu,
  - wysokość rozbudowywanych budynków bez zmian,
  - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 50% w stosunku do istniejącej,
  - dopuszczenie powiększenia szerokości elewacji frontowej do 50% w stosunku do istniejącej długości,
  - ograniczenie powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki tylko na terenie 1T o powierzchni nie mniejszej niż 500,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
- b) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
- 9) ustalenia komunikacyjne:
- a) dla terenu 1T obsługa komunikacyjna z drogi 6KD/D,
- b) dla terenu 2WZ z terenu 1ZP na którym znajduje się wewnętrzna droga dojazdowa,
- c) dla terenu 3G z istniejącego zjazdu z drogi 1KD/G,

- d) dla terenu 4E z drogi 2KD/L,
- e) dla terenu 5E z drogi 2KD/D.

## Rozdział 6

### **Tereny zieleni urządzonej, lasów oraz wód powierzchniowych**

**§ 15.** 1) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni urządzonej - parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZP, 2 ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
    - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej;
    - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni;
    - d) dopuszcza się na terenie 1ZP utrzymanie istniejącego parkingu;
    - e) dopuszcza się utrzymanie na terenie 5ZP obiektów małej architektury w tym istniejącej kapliczki.
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenu 1ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej parku, nakaz stosowania zasad ustalonych w §6 niniejszej uchwały.
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni ścieżek i obiektów małej architektury;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie dopuszcza się podziałów nieruchomości,
  - 6) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6ZP, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
    - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej,
    - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej;
    - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni;
    - d) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą sieci ropociągu znajdujących się na terenie.
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: :

- teren znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, nakaz stosowania zasad ustalonych w §7 niniejszej uchwały.
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie dopuszcza się podziałów nieruchomości,
  - 5) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;
- 3) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZD, 2ZD - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie budowy obiektów związanych z podstawową funkcją terenu, w tym altany, elementy małej architektury itp.,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
    - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy - do 50m<sup>2</sup> dla działki,
    - b) ograniczenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej do 10,0m,
    - c) dopuszczenie stosowania dachów płaskich lub dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
      - od 5° do 45° (dla dachów dwuspadowych),
      - od 5° do 15° (dla dachów jednospadowych),
    - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) ograniczenie wysokości zabudowy do: 5,0m,
    - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni:
      - zabudowanej - do 30% powierzchni działki,
      - zabudowy - do 10% powierzchni działki.
    - g) ograniczenie ilości kondygnacji do 1
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem podziału dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gdzie należy stosować ustalenia zawarte w §5 ust. 3 pkt. 1.
- b) nakaz zachowania dostępności komunikacyjnej dla każdej wydzielonej działki,
  - c) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych lub postojowych, ustalonej w niniejszej uchwale w §5 ust. 4.
  - 8) ustalenia komunikacyjne:
    - a) dla terenu 1ZD obsługa komunikacyjna z drogi 2KD/D,
    - b) dla terenu 2ZD z istniejącego zjazdu z drogi 1KD/G z zakazem lokalizacji nowych zjazdów
- 4) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni terenu,
    - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
    - c) w przypadku istniejącego układu rowów melioracyjnych nakaz zachowania ich pełnej drożności oraz zapewnienia dostępu do prowadzenia prac związanych z ich technicznym utrzymaniem,
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: : teren 1ZL, 2ZL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej parku, nakaz stosowania zasad ustalonych w §6 niniejszej uchwały.
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie dopuszcza się podziałów nieruchomości,
  - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy

## Rozdział 7

### Zasady utrzymania i rozbudowy układu komunikacji drogowej

- § 16.** 1) Ustala się w obszarze objętym planem układu komunikacji drogowej, na który składają się:
- 1) istniejąca droga publiczna główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KD/GP;
  - 2) istniejąca droga publiczna główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD/G, 2KD/G;
  - 3) istniejące publiczne ulice lokalne, oznaczone na w/w rysunkach planu symbolami: 1KD/L, 2KD/L;
  - 4) istniejące i planowane publiczne ulice dojazdowe, oznaczone na w/w rysunkach planu symbolami: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D;

- 5) istniejące i planowane ulice wewnętrzne, oznaczone na w/w rysunkach planu symbolami: 1KD/W, 2KD/W.
  - 6) istniejące i planowane tereny komunikacji drogowej – pieszo - jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD/X.
- 2) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej – droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD/GP, przebiegające w ciągu drogi krajowej nr 24 plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej - droga główna ruchu przyspieszonego;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i innych robót określonych ustawą o drogach publicznych,
    - c) nakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych poza zasięgiem uciążliwości ulic określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w jej zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu oraz przebiegiem sieci uzbrojenia,
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,5 m oraz ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,0 m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak zatoki i przystanki autobusowe z zadaszeniami,
    - b) dopuszczenie umieszczania obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m,
    - d) obsługa komunikacyjna terenu 9U/KSp wyłącznie poprzez prawostronny zjazd publiczny z drogi krajowej KD/GP wyposażony w pas dla pojazdów skręcających prawo z kierunku wschodniego (Poznań).
    - e) zakaz wprowadzania nowych zjazdów z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej na ulicę główną poza miejscami wskazanymi na rysunku planu.
- 3) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej – droga główna, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD/G, 2KD/G przebiegające w ciągu drogi wojewódzkiej nr 160 plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej - droga główna;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i innych robót określonych ustawą o drogach publicznych,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu oraz przebiegiem sieci uzbrojenia,
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,5 m oraz ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,0 m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak zatoki i przystanki autobusowe z zadaszeniami,
    - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulice (ale poza pasem drogowym) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie umieszczania obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25 m,
    - e) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 7,0m, w przypadkach istniejącej mniejszej szerokości zakaz jej zmniejszania oraz dopuszczenie do zwiększenia szerokości do min. 7,0 m,
    - f) zakaz wprowadzania nowych zjazdów z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej na ulicę główną poza miejscami wskazanymi na rysunku planu,
    - g) Dopuszcza się bezpośrednie włączenia do drogi wojewódzkiej z terenów obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, stacje paliw) po uzgodnieniu szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych z zarządcą drogi.
- 4) Dla terenów z funkcją podstawową komunikacji drogowej – ulice lokalne, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD/L, 2KD/L – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej - ulic lokalnych;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i innych robót określonych ustawą o drogach publicznych,



- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu oraz przebiegiem sieci uzbrojenia,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,5 m oraz ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,0m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak zatoki i przystanki autobusowe z zadaszeniami,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie umieszczania obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.00 m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
  - e) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2.5 m,
  - f) zakaz włączenia drogi 3KD/D do drogi krajowej nr KD/GP, ustala się nakaz zakończenia drogi placem do zawracania bez możliwości zjazdu na drogę krajową.
- 5) Dla terenów z funkcją podstawową komunikacji drogowej – ulice dojazdowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D – plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej - ulic dojazdowych;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i innych robót określonych ustawą o drogach publicznych,
    - b) dopuszczenie etapowej budowy układu ulic dojazdowych,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu oraz przebiegiem sieci uzbrojenia,
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,5 m oraz ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,0 m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak zatoki i przystanki autobusowe z zadaszeniami,
    - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie umieszczania obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12 m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
    - e) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.00 m,
- 6) Dla terenów z funkcją podstawową komunikacji drogowej – ulice wewnętrzne, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD/W, 2KD/W – plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej - ulic wewnętrznych;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i innych robót określonych ustawą o drogach publicznych,
    - b) dopuszczenie wykorzystania dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo – jezdne,
    - c) dopuszczenie utrzymania istniejących ulic wewnętrznych lub korekt ich przebiegu albo rozbudowy na terenach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i zarządców terenów techniczno – produkcyjnych, składów, magazynów oraz terenów usługowych,
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,5 m oraz ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,0 m b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8.00 m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
    - c) nakaz utrzymania min. szerokości pasa ruchu 2.5 m z dopuszczeniem ruchu jednostronnego na jednym pasie ruchu.
- 7) Dla terenów z funkcją podstawową komunikacji drogowej – pieszo - jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD/X – plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji pieszo - jezdnej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i innych robót określonych ustawą o drogach publicznych,
  - b) dopuszczenie wykorzystania ciągu pieszego jako ulicy dla pojazdów samochodowych jedynie do obsługi terenów oznaczonych symbolem 2P oraz 1KSp,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,5 m oraz ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,0 m b. dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8.00 m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
  - c) zakaz włączenia się terenu KD/X do drogi krajowej nr 24 ozn. symbolem KD/GP

## Rozdział 8

### Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

**§ 17.** 1) Plan dopuszcza modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
  - 2) jako inwestycje realizowane przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.
- 2) Przebieg istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku planu jako:
- 1) wiążący dla przebiegów odcinków istniejących;
  - 2) orientacyjny pod względem przebiegu i usytuowania w obrębie pasa infrastruktury dla przebiegów odcinków planowanych.
- 3) Dla sieci wodociągowych:
- 1) istniejących - plan ustala:
    - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
    - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
    - c) możliwość zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym;
  - 2) planowanych - plan ustala:
    - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym,
- b) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
  - c) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego,
  - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) na terenach nieuzbrojonych w sieci wodociągowej plan ustala:
  - a) nakaz zachowania istniejących studni jako zapasowych ujęć wody w sytuacjach nadzwyczajnych,
  - b) dopuszczenie budowy studni kopanych i wierconych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę użytkowników nowej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci wodociągowych w momencie ich wybudowania.
- 4) Dla sieci kanalizacji deszczowej: planowanych, plan ustala:
- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi;
  - 2) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego;
  - 3) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych.
- 5) Dla istniejących sieci drenarskich oraz elementów sieci melioracyjnej, położonych w obrębie terenów mieszkaniowych (MN) plan ustala nakaz uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych na etapie projektu zagospodarowania działki budowlanej z Wojewódzkim Zakładem Melioracji i Urządzeń Wodnych w zakresie:
- 1) zmiany trasy bądź przekrywania cieków melioracyjnych oraz wznoszenia budowli melioracyjnych;
  - 2) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym;
  - 3) odprowadzania wód deszczowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, komunikacji drogowej.
- 6) Dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, - plan ustala:
- 1) dopuszczenie odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kolektorów do gminnej oczyszczalni ścieków, położonej w Międzychodzie;
  - 2) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi;
  - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego;
  - 4) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
  - 5) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne dla potrzeb tymczasowego odprowadzenia ścieków

- z terenów nowej zabudowy wolnostojące i bliźniaczej (pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci kanalizacyjnych w momencie ich wybudowania);
- 7) Dla sieci energetycznych: średniego i niskiego napięcia SN i NN:
- 1) istniejących - plan ustala:
    - a) nakaz zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
    - c) dopuszczenie prowadzenia napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
    - d) dopuszczenie stosowania linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wewnątrzowym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
    - e) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - 2) planowanych - plan ustala
    - a) nakaz zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami w/w Głównego Punktu Zasilania,
    - b) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
    - c) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego,
    - d) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach powstałych na skutek wystąpienia kolizji zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcą sieci,
    - e) nakaz rezerwacji terenu dla lokalizacji linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia planowanych obiektów w energię elektryczną oraz oświetlenia terenów wokół tych obiektów,
    - f) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
    - g) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze planu,
    - h) dopuszczenie budowy na terenach większych słupowych stacji transformatorowych, dla których nie jest konieczne wydzielanie osobnych działek.
- 8) Dla sieci gazowych:
- 1) wysokiego ciśnienia, oznaczonych na rysunku planu symbolem Dn100 dla których warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne, ponadto plan ustala:
    - a) strefę objętą ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, wydzieloną na podstawie przepisów odrębnych (dla gazociągu Dn 100), w której obowiązuje:
      - zakaz zabudowy,
      - zakaz budowy ogrodzeń,
      - dopuszczenie wykorzystania terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - 2) rozdzielczych, warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne ponadto:
    - a) dla istniejących sieci gazowych, oznaczonych na rysunku planu liniami ciągłymi - plan ustala:
      - b) nakaz zasilania sieci za pośrednictwem sieci gazowych zasilanych przez stację redukcyjną I stopnia, położoną w Gorzynie,
      - c) nakaz budowy nowych szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
      - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
      - e) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 9) Dla zaopatrzenia w ciepło plan ustala stosowanie jako preferowanych czynników grzewczych:
- 1) gazu;
  - 2) energii elektrycznej;
  - 3) oleju opałowego o niskiej zawartości siarki;
  - 4) odnawialnych źródeł energii;
  - 5) Plan dopuszcza wykorzystanie poprzez podłączenie planowanych terenów mieszkaniowych do istniejących źródeł energii znajdujących się na terenie miasta Międzychód.
- 10) Dla sieci telekomunikacyjnych:
- 1) istniejących - plan ustala:
    - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
    - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - 2) planowanych - plan ustala:
    - a) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
    - b) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego.
- 11) Plan ustala następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:
  - 1) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
  - 2) dopuszczenie wydzielania miejsc selektywnego składowania odpadów z uwzględnieniem warunków lokalizacji odpowiednich pojemników na:

- a) odpady mieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) wydzielone odpady niebezpieczne,
  - e) inne, w miarę potrzeb.
- 12) Dla istniejących rurociągów naftowych:
- 1) Na obszarze planu znajdują się dwa rurociągi naftowe wysokiego ciśnienia, w związku z tym plan ustala:
    - a) minimalna strefa bezpieczeństwa wynosi 20m liczona od zewnętrznego przewodu (rurociągu).
    - b) na obszarze wydzielonej strefy dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
    - c) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów i urządzeń w strefie bezpieczeństwa, za wyjątkiem elementów służących do obsługi ropociągu;
  - 2) Tereny mieszkaniowe powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa;
  - 3) Wszelkie inwestycje liniowe podziemne i naziemne oraz roboty ziemne w obrębie strefy bezpieczeństwa muszą być uzgodnione

i wykonywane pod nadzorem zarządcy ropociągu.

#### DZIAŁ IV Przepisy końcowe

**§ 18.** 1) Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.):

- 1) w wysokości 30% - dla terenów o funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo usługowej,
  - 2) w wysokości 15% - dla pozostałych terenów o funkcji usługowej, techniczno produkcyjnej,
  - 3) w wysokości 5% - dla pozostałych terenów
- 2) Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.
- 3) Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) mgr Zygmunt Mleczak



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr V/38/2011 Rady Miejskiej Międzychodu  
z dnia 19 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Międzychód - obręb Gorzyń

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA  
UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD – OBRĘB GORZYŃ**

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Miejska Międzychodu uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu, po podjęciu uchwały nr XXXIX/251/2005 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 sierpnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębie Gorzyń wykładany był w dniach od 1.12.2010r. do 22.12.2010r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Międzychód. W ustawowo wyznaczonym terminie składania uwag, do urzędu nie wpłynęła żadna uwaga do planu.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr V/38/2011 Rady Miejskiej Międzychodu  
z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Międzychód - obręb Gorzyń

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ŹRÓDEŁ ICH FINANSOWANIA**

1. Na terenie Gminy Międzychód w obrębie Gorzyń realizowany jest sukcesywnie program modernizacji i rozbudowy dróg gminnych ich oświetlenia oraz wodociągowania i kanalizowania terenów publicznych dróg gminnych. Przygotowane są niezbędne programy dokumentacyjne dla prowadzenia dalszych prac w kierunku wprowadzenia w całym obszarze terenów zainwestowanych, podniesienia standardów technicznych dróg gminnych, oraz ich rozbudowy, zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków i oświetlenia dróg.
2. W związku z uchwaleniem planu wystąpi potrzeba realizacji nowych dróg gminnych i oświetlenia ulicznego, sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Inwestycje te w ramach uzbrojenia terenów wskazanych na rysunku planu wg ogólnych zasad określonych w uchwale będą podejmowane stosownie do przewidywanego i planowanego aktywizowania poszczególnych obszarów wskazanych do zainwestowania.
3. Ustala się że źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w punkcie 2, należących do zadań własnych gminy, a także finansowania kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do ich realizacji będą:
  - środki własne gminy, w tym zapisane w Planie Inwestycyjnym Gminy Międzychód oraz Planie Rozwoju Lokalnego Gminy na lata 2010 - 2015
  - fundusze Unii Europejskiej
  - kredyty bankowe, pożyczki.
4. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w punkcie 3, w tym również współfinansowania wyżej wymienionych zadań zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o finansowaniu dróg publicznych oraz ze środków prywatnych.