



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 listopada 2012 r.

Poz. 4795

UCHWAŁA NR XXXV/421/2012 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 11 września 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie

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 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w wykonaniu uchwały nr LXXVIII/774/2010 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie, Rada Gminy Tarnowo Podgórne stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Tarnowo Podgórnej uchwała, co następuje:

Rozdział I Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie, zwaną dalej „planem”, którego granice określa rysunek planu.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 128 ha, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały,
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu- załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania terenu i zabudowy,
- 2) zagwarantowanie warunków dla realizacji potrzeb mieszkaniowych i interesów związanych z prowadzoną działalnością usługową, zarezerwowanie terenów pod drogi publiczne i infrastrukturę społeczną oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) ochrona archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnych i minimalnych intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do działki budowlanej, maksymalnych wysokości zabudowy, minimalnych miejsc do parkowania i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granica obszaru planu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – oznaczone symbolami MN1 ;
 - b) tereny zabudowy jednorodzinnej szeregowej – oznaczone symbolami MN2 ;
 - c) tereny zabudowy jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem MN/U ;
 - d) tereny usług – oznaczone symbolem U ;
 - e) tereny usług oświaty i sportu – oznaczone symbolem UO/US ;
 - f) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone symbolem P ;
 - g) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP ;
 - h) tereny zieleni urządzonej i rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem ZP/W ;
 - i) tereny zieleni izolacyjnej – ZI ;
 - j) tereny zieleni izolacyjnej i rowów melioracyjnych – ZI/W ;
- 3) komunikacja:

- a) drogi zbiorcze – oznaczone symbolami KD-Z ;
- b) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami KD-W;
- c) parking – oznaczony symbolem KDWpp;
- d) ciąg pieszy – oznaczony symbolem KDP.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) oznaczenia liniowe
 - a) linie rozgraniczające dróg poza obszarem objętym planem,
 - b) proponowany podział działek,
- 2) komunikacja
 - a) nazwy ulic,
- 3) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej,
 - b) tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków,
- 4) elementy infrastruktury technicznej
 - a) linia elektroenergetyczna SN,
 - b) linia elektroenergetyczna nN,
 - c) pas teletransmisyjny.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w załączniku 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 5) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tego terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) zasady zabudowy- należy przez to rozumieć zasady kształtowania brył architektonicznych (proporcje, maksymalne dopuszczone wymiary, spadek dachu, wysokość parteru) i zasady estetyczne (kolorystyka, materiał) obowiązujące w obszarze objętym planem lub na jego fragmentach;
- 10) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni danej działki;

- 12) minimalnej procentowej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu najniżej położonego wejścia do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych (bez kominów, anten itp. elementów);
- 14) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych;
- 16) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; usługi mogą występować jako:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia na teren ruchu transportu ciężkiego;
 - b) uciążliwe – to jest mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 17) źródłach opartych o energię odnawialną – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych;
- 18) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 19) bilansie miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania w tym zabudowy, liczona w odniesieniu dla danej działki budowlanej;
- 20) sieć szerokopasmowa – sieć telekomunikacyjna służąca do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu. Dostęp określa się jako szerokopasmowy, jeżeli wydajność łącza nie jest czynnikiem ograniczającym możliwość uruchomienia aplikacji dostępnych w sieci;
- 21) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 22) uciążliwość dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza itp. Przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów, charakteryzujących stan środowiska, stwarza zagrożenie zdrowia ludzi lub degradacji środowiska.
- 23) uciążliwość obiektów – należy przez to rozumieć zjawiska wywoływane przez obiekty, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza itp.
- 24) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości;

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 6 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 7. Przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN1 – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) MN2 – tereny zabudowy jednorodzinne szeregowej,
- 3) MN/U – tereny zabudowy jednorodzinnej i usług,
- 4) U – tereny usług,
- 5) UO/US – tereny usług oświaty i sportu,
- 6) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 8) ZP/W – tereny zieleni urządzonej i rowów melioracyjnych,
- 9) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- 10) ZI/W – tereny zieleni izolacyjnej i rowów melioracyjnych,
- 11) Tereny komunikacji:
 - a) drogi zbiorcze – oznaczone symbolami KD-Z ;
 - b) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami KD-W
 - c) parking – oznaczony symbolem KDWpp ;
 - d) ciąg pieszy – oznaczony symbolem KDP .

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników i zasad kształtowania zabudowy:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
 - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - h) kształtowania ogrodzeń,
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług, dopuszczenie nieuciążliwych usług na terenach z zabudową mieszkaniową, w ilości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych jak budynki wolnostojące lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej, wyjątek stanowi zabudowa szeregowa gdzie obowiązuje zakaz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony ulic, od których wyznaczono linie zabudowy;

- 6) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- 8) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam oraz bannerów na terenach w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 9) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych na ogrodzeniach;
- 10) dopuszczenie lokalizowania szyldów i szyldów reklamowych na budynkach na terenach oznaczonych symbolem MN/U, U, P pod warunkiem, że ich powierzchnia w obrysie nie przekroczy 2,0 m²;
- 11) zakaz lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
- 12) nakaz dostosowania na terenach publicznych urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 14) w wyznaczonym pasie teletransmisyjnym nakaz ograniczenia wysokości wszelkich obiektów do 30 metrów;
- 15) nakaz zgłaszania budowli o wysokości równej i większej niż 50m do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) nakaz sytuowania ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - b) nakaz cofnięcia o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie, bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m powinny być;
 - c) zakaz otwierania na zewnątrz działki bram i furtek w ogrodzeniu;
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń powyżej 2,2 metra od poziomu terenu;
 - e) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych;
 - f) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń z przesłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi, dopuszczenie prefabrykowanych słupków przesł;
 - g) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegowej rowów melioracyjnych;
 - h) nakaz grodzenia działek w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) realizowane inwestycje na danym terenie, nie mogą ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania, wyjątek stanowią urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji elektronicznej;
 - b) nakazuje się dotrzymywanie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, promieniowania, jakości powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych wymaganych przepisami prawa,

- c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- d) w zasięgu strefy technicznej od linii elektroenergetycznej SN i nN zakaz:
- lokalizowania budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi;
 - realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj. lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną oraz lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szkoły, przedszkola, domy kultury i podobne;
- e) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych;
 - obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych;
 - utrzymanie istniejącego i wprowadzanie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przez zachowanie jego ciągłości i przepustowości;
 - wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych oraz nie powodujący zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich;
 - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, które mogłyby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - nakaz zapewnienia dostępu do wód dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem tych wód oraz służb ratowniczych;
 - zakaz ograniczania przepływów wód, dopuszczając możliwość ich regulacji dla potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - w przypadku kolizji systemu drenarskiego z inwestycją, nakaz przebudowy systemu drenarskiego w celu ominięcia planowanego zamierzenia; dopuszcza się likwidację, przebudowę, w tym poszerzenie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie na podstawie pozwolenia wodno-prawnego;
 - zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz nakazuje się podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji;
- f) nakaz likwidacji obiektów i urządzeń istniejących wywołujących uciążliwość dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane, za wyjątkiem istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych;
- g) zakaz realizacji usług generujących hałas, zanieczyszczenie powietrza;
- h) dopuszczenie zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu;
- i) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- j) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnym;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej - nie wyznacza się terenów stanowisk archeologicznych. Na terenie stref ustala się:

- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- b) w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych,
- c) konieczność uzyskania przez inwestora pozwolenia konserwatorskiego przez wydaniem pozwolenia na budowę,
- d) na etapie planowania, projektowania i wykonawstwa inwestycji związanych z pracami ziemnymi w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu podporządkowanie wytycznym konserwatorskim wszelkiej działalności inwestycyjnej,
- e) objęcie nadzorem lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prac ziemnych na obszarze archeologicznym,
- f) zakaz dewastacji terenu poprzez wybiórkę piasku i inne formy zmiany ukształtowania terenu,
- g) w trakcie prowadzenia prac ziemnych (nie tylko w/w strefach, ale także na terenach upraw polowych, przy budowie dróg, uzbrojenia komunalnego, realizacji obiektów kubaturowych itd.) przypadkowe odkrycia obiektów archeologicznych należy – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi o ochronie dóbr kultury – zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 11. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główne zewnętrzne powiązania komunikacyjne przez projektowaną drogę zbiorczą oraz istniejącą drogę powiatową (ul. Wierzbowa) i drogę powiatową (ul. Poznańska) graniczące z obszarem planu,
- 2) publiczną komunikację w planie utworzono przez drogę zbiorczą,
- 3) dopuszczenie dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu i w granicach terenów,
- 4) nakaz spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, wbudowanych w obiekt mieszkalne, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy powierzchni poniżej 100 m²,
 - c) przy realizacji na działce zabudowy usługowej i mieszkaniowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej działki,
 - d) minimum 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składów, magazynów,
- 5) dopuszczenie bilansowania miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy jednorodzinnej.

§ 12. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów, których zabudowę wykluczają przepisy odrębne, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 2) nakaz utrzymania w nowo projektowanych ulicach pasów terenów zabezpieczających możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nN, stacji transformatorowych oraz kanalizacji telefonicznej,
- 3) nakaz wprowadzenia oświetlenia ulicznego w pasach drogowych, których szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia obszaru planu w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) nakaz podłączenia zabudowy do sieci wodociągowej,
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, ścieków komunalnych i wód opadowych:

- a) nakaz docelowego objęcia systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
 - d) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
 - e) w przypadku odprowadzenia wód deszczowych z dróg publicznych, placów manewrowych, terenów usług, składów i magazynów oraz terenów obiektów produkcyjnych nakaz budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczone wody, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszczenie odprowadzenia wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do rowów melioracyjnych, studni chłonnych lub do ziemi bez oczyszczania,
 - g) dopuszczenie retencji wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,
 - h) nakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 [kV],
 - b) w razie stwierdzenia przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, dopuszczenie realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach właściwej jednostki eksploatacyjnej,
 - c) nakaz stosowania linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym; dopuszczenie ze względów technicznie uzasadnionych stosowania linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do dróg,
 - d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) nakaz zaopatrzenia istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów bytowych i grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) nakaz lokalizowania gazowych punktów redukcyjno-pomiarowych w szafkach gazowych (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakaz zaopatrzenia istniejących i projektowanych budynków we własne, indywidualne źródła ciepła,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
 - c) nakaz wykorzystywania odnawialnych źródeł energii, a także innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji,
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem z uwzględnieniem § 8 pkt.15 ,

- b) dopuszczenie obsługi abonamentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń od istniejących bądź projektowanych linii telefonicznych oraz aktywację telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów,

10) W zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakaz wywożenia odpadów stałych na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Wójta Gminy,
- b) nakaz zorganizowania i powszechnej dostępności systemu zbierania, segregacji i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- c) nakaz przełączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania.

§ 13. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:

- a) na terenach zabudowy wolnostojącej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN1 – 1500 m², z wyjątkiem terenów oznaczonych 1MN1 i 2MN1 gdzie obowiązuje 1000 m²,
- b) na terenach zabudowy bliźniaczej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN1 – 1500 m², z wyjątkiem terenów oznaczonych 1MN1 i 2MN1 gdzie obowiązuje 600 m²,
- c) na terenach zabudowy szeregowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN2 – 350 m²,
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U – 1000 m²,
- e) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U z wyjątkiem terenów określonych w lit. d – 1500 m²,
- f) na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 1000 m²,

2) dopuszczenie 10 % odstępstwa od wymienionych w pkt. 1 wielkości działek w uzasadnionych przypadkach,

3) nakaz zachowania minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy wolnostojącej –

tj. 20 metrów, dla zabudowy bliźniaczej – tj. 14 metrów oraz dla zabudowy szeregowej – tj. 8 metrów,

4) zachowuje się podziały na działki ewidencyjne istniejące przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie kolidują z planowaną komunikacją,

5) dopuszcza się podział na działki ewidencyjne zgodnie z rysunkiem planu,

6) dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki, minimalną szerokością działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

7) dopuszczenie wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 1 tego paragrafu wyłącznie:

- a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt. 1,
- b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- c) w celu wydzielania dojazdu do nowo wydzielonych działek budowlanych,

8) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°,

9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, nakaz wydzielania terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu,

10) dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, warunkując je:

- a) zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz zachowaniem minimalnej wielkości i szerokości frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- b) ustaleniem granicy wzdłuż rowów melioracyjnych jeśli znajdują się one w granicach nieruchomości,
- c) wykonaniem kompleksowej przebudowy bądź likwidacji istniejących urządzeń melioracyjno – drenarskich na podstawie informacji pozyskanej od organu prowadzącego ewidencję urządzeń melioracyjnych,

2. Zasady wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego nie oznaczonego na rysunku planu:

- 1) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają,
- 2) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 8 m, w pasie drogowym należy zarezerwować przestrzeń niezbędną dla prowadzenia infrastruktury podziemnej (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna),
- 3) dopuszcza się szerokość drogi wewnętrznej minimum 5m wyłącznie w przypadku dojazdu do dwóch działek budowlanych,
- 4) dla ulic wewnętrznych w formie sięgacza, obsługującego więcej niż 4 działki i o długości przekraczającej 50 m ustala się obowiązek wykonania zawrotki, która nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne;
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem.

§ 16. 1. Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu wynosi 30 %.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana, w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

3. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Tereny oznaczone symbolami 1MN1, 2MN1, 3MN1, 6MN1, 7MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1, 14MN1, 15MN1, 16MN1, 17MN1, 18MN1, 19MN1, 20MN1, 21MN1, 22MN1, 23MN1, 24MN1, 25MN1, 26MN1, 27MN1, 29MN1, 30MN1, 31MN1, 32MN1, 33MN1, 34MN1

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) dopuszczone: drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 1, 2, 4 i 5,

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 3,
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%, nie więcej niż 400 m²,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej: 9 m,
 - 8) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 5 m ,
 - 9) dopuszcza się realizację 1 budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego: 80 m²,
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: nachylenie połaci dachowych wynoszących 30° do 45°, dwuspadowe, czterospadałowe, symetryczne,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20°, dwuspadowe,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakaz stosowania jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,
 - 12) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16 ,
 - 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 8 pkt. 8, 9 i 11 ,
 - 15) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
 - 16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,
 - 17) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:
 - a) minimum 10,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
 - c) minimum 20 metrów od wód powierzchniowych,
 - d) minimum po 7,0 metrów w obie strony od linii elektroenergetycznej SN,
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,
 - 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) zjazdy na tereny z dróg KD-W,
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 pkt. 4 i 5 ,
6. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 18. Tereny oznaczone symbolami 4MN1, 5MN1, 8MN1, 28MN1**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) dopuszczone: drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 1, 2, 4 i 5,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 3,
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%, nie więcej niż 400 m²,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - 8) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - 9) dopuszcza się realizację 1 budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego: 80 m²,
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o nachyleniu połaci dachowych wynoszących 30° do 45°, dwuspadowe, czterospadowe, symetryczne,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20°, dwuspadowe,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakaz stosowania jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,
 - 12) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16,
 - 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 8 pkt. 8, 9 i 11,
 - 15) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9,
 - 16) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych przed rozpoczęciem realizacji inwestycji budowlanej,
 - 17) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10,
 - 18) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:
 - a) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,
 - 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12,

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zjazdy na tereny z dróg KD-W,

2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 pkt. 4 i 5,

6. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami 1 MN2, 2MN2, 3MN2

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

2) dopuszczone:

- usługi wbudowane w parterach budynków,

- drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 1, 2,

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 3,

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%, nie więcej niż 400 m²,

7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

8) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 5 m,

9) dopuszcza się realizację 1 budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego,

10) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego: 80 m²,

11) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o nachyleniu połaci dachowych wynoszących 30° do 45°, dwuspadowe, czterospadowe, symetryczne,

b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20°, dwuspadowe,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglстым, ciemnobrązowym, grafitowym, nakaz stosowania jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,

12) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,

b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,

13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16,

14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 8 pkt. 8, 9 i 11,

15) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9,

16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,

17) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:

- a) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
- b) minimum 20 metrów od wód powierzchniowych,
- c) minimum po 7,0 metrów w obie strony od linii elektroenergetycznej SN,

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12,

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zjazdy na tereny z dróg KD-W,

2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 pkt. 4 i 5,

6. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 20. Tereny oznaczone symbolami 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) usługi nieuciążliwe,

2) dopuszczone: drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt . 1, 2, 4 i 5,

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 3,

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%, nie więcej niż 450 m² ,

7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 10 m,

8) maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garaży i budynków gospodarczych: 5 m ,

9) dopuszcza się realizację 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m² lub 1 budynku mieszkaniowo-usługowego, z wyjątkiem terenów oznaczonych 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U gdzie usługi muszą być wbudowane w budynek mieszkalny,

10) dopuszcza się realizację 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 80 m² z uwzględnieniem § 8 pkt.4 ,

11) lokal usługowy w budynku mieszkalno – usługowym nie może przekraczać 40 % powierzchni użytkowej budynku,

12) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalno – usługowym wyłącznie w parterze budynku,

13) dopuszcza się usługi wbudowywane w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi,

14) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy o nachyleniu połaci dachowych wynoszących 30° do 45°, dwuspadowe, czterospadowe, symetryczne,
- b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20°, dwuspadowe,
- c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakaz stosowania jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,

15) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,

16) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16 ,

17) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 8 pkt. 8-11 ,

18) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,

19) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,

20) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:

- a) minimum 10,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
- b) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
- c) minimum po 7,0 metrów w obie strony od linii elektroenergetycznej SN,

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12,

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zjazdy na tereny z drogi KD-W,

2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 pkt. 4 i 5 uchwały,

6. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 21. Tereny oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi nieuciążliwe,

2) dopuszczone:

- zabudowa mieszkaniowa,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się,

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 3,

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

- 7) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 5 m ,
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej: dachy o nachyleniu połaci dachowych wynoszących 30° do 45°, dwuspadowe, czterospadowe, symetryczne,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20°, dwuspadowe,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakaz stosowania jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,
 - 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16 ,
 - 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 8 pkt. 8-11 ,
 - 12) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
 - 13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,
 - 14) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:
 - a) minimum 10,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
 - c) minimum po 7,0 metrów w obie strony od linii elektroenergetycznej SN,
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12,
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) jazdy na teren z dróg KD-W,
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 pkt. 4 i 5,
 6. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 22. Tereny oznaczone symbolami 1UO/US

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- zabudowa oświaty i sportu,

2) dopuszczone:

- zabudowa mieszkaniowa służąca zabudowie oświatowej,
- ciągi pieszo-rowerowe,
- boiska sportowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna,

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się,
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - 6) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 5 m ,
 - 7) geometria dachów:
 - a) nachylenie połaci dachowych wynoszących 30° do 45°, dwuspadowe,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20°, dwuspadowe,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakaz stosowania jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,
 - 8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - 9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16 ,
 - 10) zakaz stosowania reklam i nośników reklamowych
 - 11) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
 - 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,
 - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:
 - a) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: zjazdu na teren z drogi KD-W,
 5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 23. Tereny oznaczone symbolami 1P

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składów i magazynów,,
 - 2) dopuszczone: drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: nie ustala się,
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,

- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - 8) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 5 m ,
 - 9) geometria dachów:
 - a) dachy o nachyleniu połaci dachowych wynoszących do 45°, dwuspadowe, czterospadowe, symetryczne, dopuszczone dachy płaskie,
 - b) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowania jednakową kolorystę noworealizowanych dachów na działce inwestycyjnej,
 - 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 8 pkt. 16 ;
 - 12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 8 pkt. 8-11 ,
 - 13) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
 - 14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,
 - 15) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz
 - a) minimum 10,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) minimum 5,0 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12,
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) zjazdy na teren z dróg KD-W,
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 pkt. 4 i 5,
6. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 24. Tereny oznaczone symbolami 1ZI

1. Przeznaczenie terenu

- 1) podstawowe:
 - zieleń izolacyjna od terenów produkcji, składów i magazynów,
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - 2) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych,
 - 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi,
 - 4) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 .
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zjazdy na teren z terenu P.
5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami 1ZI/W, 2ZI/W, 3ZI/W, 4ZI/W, 5ZI/W, 6ZI/W

1. Przeznaczenie terenu

1) podstawowe:

- zieleń izolacyjna od drogi zbiorczej,
- istniejące rowy melioracyjne i zbiorniki wodne,

2) dopuszczone:

- ścieżki spacerowe i ścieżki rowerowe,
- urządzenia budowlane związane z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,

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

- 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- 2) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych,
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi,
- 4) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,
- 6) wszelkie zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
- 7) przebudowa cieku wodnego na terenie oznaczonym 1ZI/WS,

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zjazdy na teren z drogi KD-W,
5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP

1. Przeznaczenie terenu

1) podstawowe: zieleń urządzona

2) dopuszczone:

- ścieżki spacerowe i ścieżki rowerowe,
- obiekty małej architektury, boiska, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz place zabaw,

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

- 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- 2) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych,
- 3) dopuszczenie organizacji imprez ogólnospołecznych na terenie oznaczonym symbolem 2ZP ,
- 4) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi,
- 5) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zjazdy na teren z dróg KD-W,
5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami 1ZP/W

1. Przeznaczenie terenu

1) podstawowe:

- zieleń urządzona,
- istniejące rowy melioracyjne i zbiorniki wodne,

2) dopuszczone:

- ścieżki spacerowe i ścieżki rowerowe,
- obiekty małej architektury, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz place zabaw,
- urządzenia budowlane związane z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,

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

- 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- 2) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych,
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi,
- 4) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 9 ,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 10 ,
- 6) wszelkie zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – adaptacja podziałów dokonanych przed wejściem w życie planu,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zjazdy na teren z drogi KD-W,

5. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 28. 1. Przebieg i zasady zagospodarowania dla terenów KD – tereny komunikacji:

1) obowiązujące minimalne szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających:

- a) drogi zbiorczej oznaczonej KD-Z – zgodnie z tabelą szczegółową,
- b) dróg wewnętrznych oznaczonych KD-W zgodnie z tabelą szczegółową,
- c) ciągu pieszego oznaczonego KDP – zgodnie z tabelą szczegółową,
- d) nakaz zakończone placem do zawracania pojazdów bez przelotu na zasadach określonych

w § 13 ust. 2 pkt. 3 ;

2) nakaz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDWpp jako parking/zaplecze terenu oznaczonego symbolem P ,

3) dopuszczenie wytyczenia ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 – 2,5 metra w granicach drogi zbiorczej i lokalnej oraz wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe,

4) nakaz dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przestrzeganie minimalnych szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- a) dla dróg o długości do 150 m – 8,0 m,
- b) dla dróg o długości powyżej 250,0 m – 10,0 m,

5) dopuszczenie utrzymania dróg nie wyznaczonych na rysunku planu lub nie oznaczonych symbolem literowym zgodnie z istniejącym przebiegiem,

6) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ulic do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) nakaz w liniach rozgraniczających dróg zapewnienia pasów terenów dla infrastruktury technicznej w tym telekomunikacji elektronicznej na warunkach określonych przepisami odrębnymi,
- 8) nakaz zagospodarowania wód opadowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 9) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg,
- 10) możliwość parkowania w liniach rozgraniczających dróg powyżej szerokości 12 metrów,
- 11) obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz zapobieżenie przenikaniu ich na tereny sąsiednie.

2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe
1KD-Z 2KD-Z	ul. projektowana	zbiorcza	25 metrów Ścieżka rowerowa Obwodnica Lusowa
32KD-W 40KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	15 metrów
23KD-W	ul. istniejąca	wewnętrzna	Wymaga poszerzenia do 15 metrów
24KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	Plac miejski
8KD-W 25KD-W, 37KD-W 41KD-W 42KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	12 metrów
25KD-W	ul. istniejąca	wewnętrzna	Wymaga poszerzenia do 12 metrów
2KD-W 12KD-W 13KD-W 14KD-W 18KD-W 19KD-W 21KD-W 26KD-W 27KD-W 29KD-W 30KD-W 31KD-W 33KD-W 34KD-W 36KD-W 38KD-W 43KD-W 44KD-W 45KD-W 46KD-W 47KD-W 49KD-W 52KD-W 53KD-W 55KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	10 metrów
10KD-W 19KD-W	ul. istniejąca	wewnętrzna	Wymaga poszerzenia do 10 metrów

1KD-W 5KD-W 7KD-W 11KD-W 15KD-W 16KD-W 17KD-W 20KD-W 22KD-W 28KD-W 35KD-W 39KD-W 48KD-W 50KD-W 51KD-W 54KD-W 56KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	10 metrów brak pełnego przejazdu plac manewrowy
9KD-W	ul. istniejąca	wewnętrzna	Wymaga poszerzenia do 10 metrów Wymaga wydzielenia placu manewrowego
3KD-W 4KD-W 6KD-W	ul. projektowana	serwisowa	8 metrów
1KP	ul. projektowana	ciąg pieszy	5 metrów

Rozdział III

Ustalenia końcowe

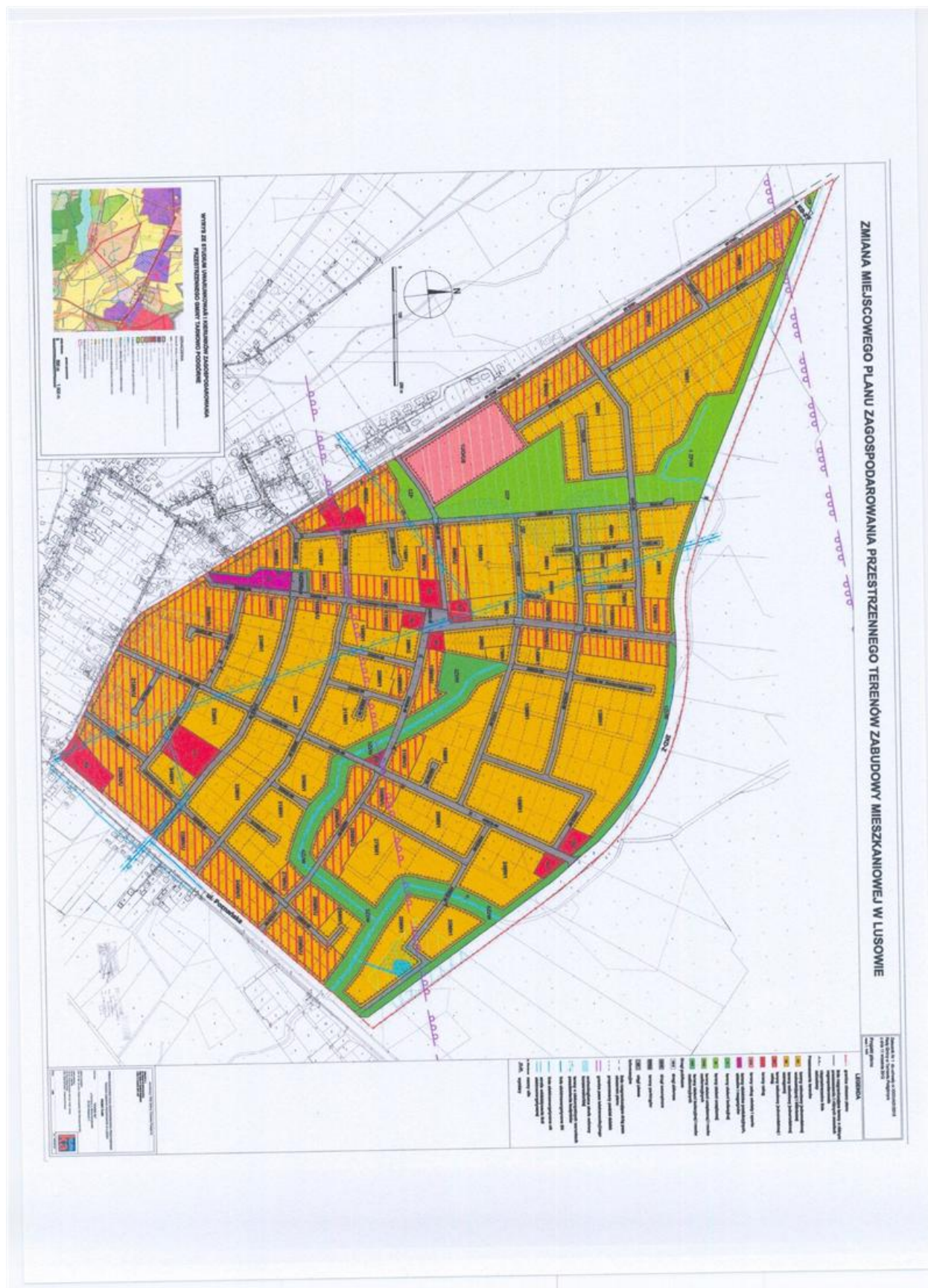
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 30. Wraz z uchwaleniem niniejszego planu traci moc na obszarze objętym niniejszą uchwałą „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – część A”, zatwierdzony uchwałą nr LXI/560/2001 z dnia 20 listopada 2001 r., oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – część B”, zatwierdzony uchwałą nr LXVII/661/2002 z dnia 5 marca 2002.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie w upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Tarnowo Podgórne
(-) mgr Grzegorz Leonhard

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXV/421/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 11 września 2012 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXV/421/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 11 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 15.03.2012 r. do dnia 04.04.2012 r. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19.04.2012 r.

Ponowne wyłożenie projektu planu miało miejsce w terminie od dnia 11.06.2012 r. do dnia 02.07.2012 r.. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 17.07.2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	04.04.2012 r.	Rada Sołecka Lusowo	Dokonać podziału terenu 1UO/US na tereny o konkretnych usługach, aby nie dominowała jedna.	teren oznaczony symbolem 1UO/US		X	
2.	16.04.2012 r.	Barbara Kruszona Lusowo	Wniosek o podział działki wg załączonego rysunku z wydzielaniem 3 działek 208/1, 208/2, 208/3 przy założeniu, że: - działka 208/1 będzie posiadała powierzchnię około 1470 m ² (połowę wielkości powierzchni działki nr 208), - działka 208/2 i sąsiednia działka powstała z wydzielania z działki 207/1 i 207/2 tworzyła będzie samodzielną działkę budowlaną o pow. około 1180 m ² , - działka 208/3 i działka 207/3 z pozostałą częścią działki 207/2 tworzyła będzie samodzielną działkę budowlaną o pow. około 1200 m ² .	dz. nr 208		X	Wójt Gminy uwzględnił uwagę w części – możliwy podział na trzy działki budowlane, z zachowaniem częściowo wydzielonej geodezyjnie drogi wewnętrznej wskazanej w obowiązującym mpzp.
3.	16.04.2012 r.	Aleksander Jagodziński Lusowo	1. Przywrócić stan działki nr 165/13, 165/14 zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. 2. Nie zwiększać obszaru działki 1P (dawniej AG). 3. Określić na terenach zabudowy mieszkaniowej maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 25%, jak w planie obowiązującym.	Obszar planu		X	Wójt Gminy uwzględnił uwagę w części: Ad. 1. Zachowanie drogi wewnętrznej bez wydzielania placu manewrowego. Ad. 2. Ograniczenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie zielni izolacyjnej oraz przeznaczenie części obszaru pod tereny parkingu KDWpp. Ad. 3. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach MN - 25 %, na terenach MN/U – 30%.

4.	16.04. 2012 r.	Teresa i Józef Jagodzińscy Lusowo	1. Wyznaczyć drogę wewnętrzną do działek nr 164/5, 165/2 o szerokości 5 m zakończonej nawrotką o wymiarach 10x10 m wg załączonego schematu. 2. Nie zwiększać obszaru działki 1P (dawniej AG). 3. Określić na terenach zabudowy mieszkaniowej maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 25%, jak w planie obowiązującym.	Obszar planu		X	Wójt Gminy uwzględnił uwagę w części: Ad. 1. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U dopuszczone jest wydzielanie dróg wewnętrznych. Zapis w planie, że w przypadku, gdy nowo wydzielana droga wewnętrzna stanowi dojazd tylko do dwóch działek budowlanych – minimalna szerokość drogi 5 m. Ad. 2. Ograniczenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie zielni izolacyjnej oraz przeznaczenie części obszaru pod tereny parkingu KDWpp. Ad. 3. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach MN - 25 %, na terenach MN/U – 30%.
5.	16.04 2012 r.	Maciej Pestka Poznań	Dopuszczyć możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni biologicznych pod warunkiem podłączenia się do kanalizacji, gdy taka zostanie wybudowana.	Obszar planu		X	
6.	17.04. 2012 r.	Anna Pietrucka Poznań	1. Nie zwiększać obszaru działki 1P (dawniej AG). 2. Nie zwiększać możliwości zabudowy działek do 60% (przywrócić ustalenia planu obowiązującego).	Obszar planu		X	Wójt Gminy uwzględnił uwagę w części: Ad. 1. Ograniczenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie zielni izolacyjnej oraz przeznaczenie części obszaru pod tereny parkingu KDWpp. Ad. 2. Ustalenie maks. pow. zabudowy na terenach MN/U - 30 %, jednak nie więcej niż 450 m ² ; dodatkowo określenie maks. pow. budynku usługowego wolnostojącego 100 m ² ; na terenach MN pow. zabudowy – 25%, jednak nie więcej niż 400 m ² .
7.	18.04 2012 r.	Piotr Ciemiński Poznań					
8.	18.04. 2012 r.	Rafał Taciak Lusowo					
9.	20.04. 2012 r.	Justyna Drozdowska – Cymer, Paweł Cymer Poznań					
10.	18.04. 2012 r.	Aleksandra Hodyńska-Iwan, Tomasz Iwan Poznań	1. Wprowadzenie do §12 pkt. 5 zapisu o możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni, przynajmniej do czasu podłączenia sieci kanalizacyjnej. 2. Nie przeznaczać terenu oznaczonego symbolem 1P w całości na produkcję.	Obszar planu		X	Wójt Gminy uwzględnił w części pkt. 2 uwagi: Ograniczenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie zielni izolacyjnej oraz przeznaczenie części obszaru pod tereny parkingu KDWpp
11.	19.04. 2012 r.	Stowarzyszenie Mieszkańców Lusowa Piotr Mańka	1. Nie wyznaczać terenów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie osiedla mieszkaniowego . 2. Wprowadzić do mpzp możliwość stosowania bezodpływowych szczelnych zbiorników na	Obszar planu		X	Ad. 1. Teren produkcji składów i magazynów częściowo został już wyznaczony w planie obowiązującym, wówczas zgodnie z przepisami prawnymi oznaczony został
12.	19.04. 2012 r.	Andrzej Łata Poznań					
13.	23.04.	Marta, Sebastian					

	2012 r. (wysłano 19.04. 2012 r.)	Mika Tarnowo Podgórne	nieczystości płynne do czasu wybudowania infrastruktury umożliwiającej połączenie się do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.				symbolem AG.
14.	23.04. 2012 r. (wysłano 19.04. 2012 r.)	Grażyna, Albert Przybylski Rydzyna					
15.	23.04. 2012 r. (wysłano 19.04. 2012 r.)	Stowarzyszenie mieszkańców Lusowo Grzegorz Puchała					
16.	19.04. 2012 r.	Anna, Jacek Paczkowski Poznań	1. Przeznaczyć teren oznaczony symbolem UO pod działki budowlane a nie jako teren pod plac na imprezy wiejskie. 2. Nie przekształcać terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem AG na P i nie powiększać terenów o tym przeznaczeniu.	tereny oznaczone symbolem 1UO/US, P		X	Ad. 1. Teren pod imprezy ogólnospołeczne to teren 2 ZP. Ad.2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie stosuje się już oznaczeń AG. Ograniczenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie zielni izolacyjnej oraz przeznaczenie części obszaru pod tereny parkingu KDWpp.
17.	19.04. 2012 r.	Łukasz Trojnarowski Poznań	1. Nie zwiększać obszaru działki 1P (dawniej AG). 2. Nie zwiększać możliwości zabudowy działek do 60% (przywrócić ustalenia planu obowiązującego). 3. Wprowadzić możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowej oczyszczalni, do czasu doprowadzenia kanalizacji sanitarnej.	Obszar planu		X	Wójt Gminy uwzględnił uwagę w części: Ad.1. Ograniczenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wprowadzenie zielni izolacyjnej oraz przeznaczenie części obszaru pod tereny parkingu KDWpp. Ad. 2. Ustalenie maks. pow. zabudowy na terenach MN/U - 30 %, jednak nie więcej niż 450 m2; dodatkowo określenie maks. pow. budynku usługowego wolnostojącego 100 m2; na terenach MN pow. zabudowy - 25%, jednak nie więcej niż 400 m2.
18.	20.04. 2012 r.	Witold Urbaniak Przeźmierowo	Usunąć teren zielony zaprojektowany na działce nr 226 w miejscu nieistniejącego już nieużytku a ciągle wykazywanego na mapach	dz. nr 226		X	Wg ekofizjografii teren o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków.
19.	02.07. 2012 r.	Marta Baszczyńska Lusowo	Pozostawić tereny zielone wzdłuż istniejącego rowu dla nowo wydzielonych działek zgodnie z rysunkiem planu bez zmiany przeznaczenia. Wydzielenie terenów zielonych osobnymi działkami powoduje powstanie działek, które nie odzwierciedlają pozostałej części planu utworzenia dużych działek budowlanych. Przedmiotowy wniosek nie ma wpływu na zapis planu co do przeznaczenia terenu a przeprowadzenie wydzielenia terenów zielonych można przeprowadzić w okresie późniejszym jeśli będzie potrzeba zagospodarowania tego terenu w sposób inny niż wskazany obecnie w projekcie mpzp.	Obszar planu		X	

20.	13.07. 2012 r.	Grzegorz Zieliński	Zmienić przeznaczenie terenu z zabudowy jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MN/U: 1) na tereny usług (U), 2) lub zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynku usługowego do 300 m ² , 3) oraz zwiększenie powierzchni lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym do 70% powierzchni użytkowej budynku. Na działce planowane są inwestycje związane z usługami nieuciążliwymi (agroturystyka, pomieszczenia biurowe, ochrona zdrowia) w połączeniu z zabudową mieszkaniową (pomieszczeniami mieszkalnymi).	dz. nr 238/7, 233/18		X	
-----	-------------------	-----------------------	--	-------------------------	--	---	--

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXV/421/2012
Rady Gminy Tarnowo Podgórne
z dnia 11 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w zianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Lusowie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.);
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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