UCHWAŁA NR XII/79/2015

RADY GMINY KWILCZ

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 32/2 w Chudobczycach, gmina Kwilcz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm. Dz.U. z 2013r. poz. 645, Dz.U. z 2013 r. poz. 1318, Dz.U. z 2014 r. poz. 379, Dz.U. z 2014r. poz. 1072) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z Uchwałą Nr XII/87/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 32/2 w Chudobczycach, Gmina Kwilcz, Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz" zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002r. wraz ze zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 32/2 w Chudobczycach, gmina Kwilcz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 32/2 w Chudobczycach, gmina Kwilcz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **bannerze** - należy przez to rozumieć przekaz informacyjny lub reklamowy na płachcie materiału;

2. **froncie działki** - należy przez to rozumieć granicę działki, z której realizowany jest główny wjazd lub wejście na działkę;

3. **wskaźniku intensywności zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;

4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynku oraz obiektu budowlanego. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m, sieci infrastruktury technicznej;

5. **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć powierzchnię reklamową służącą eksponowaniu informacji wizualnej dotyczącej wykonywanej działalności gospodarczej,

6. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

7. **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

8. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;

9. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne:

§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Granice obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

3. Symbole cyfrowe oznaczające numer załącznika i numer terenu oraz symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania **:**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:

1) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 14 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;

c) tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolem UK;

d) tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem US/ZP;

e) tereny zieleni urządzonej i parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/KS,

f) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2) tereny komunikacji oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 05 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:

a) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDw;

b) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

1) dla oznaczenia miejsca wykonywania działalności gospodarczej stosować wyłącznie nośniki reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 1,5m ^{2};

2) zakaz stosowania bannerów oraz nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg, na dachach budynków, balustradach balkonów i tarasów, drzwiach, witrynach oraz obiektach budowlanych, nie będących budynkami;

4) dopuszcza się lokalizowanie reklam remontowo-budowlanych na czas prowadzenia budowy;

5) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych w granicach przestrzeni publicznych.

2. Ustalenia w zakresie ogrodzeń:

1) dopuszcza się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6m w formie płotów drewnianych, ogrodzeń kutych metalowych, siatki obsadzonej żywopłotem o łącznej powierzchni prześwitów w ogrodzeniu nie mniejszej niż 60% ich powierzchni,

2) dopuszcza się kamienną lub ceramiczną podmurówkę o maksymalnej wysokości do 0,5m;

3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń, elewacji, dachów, oświetlenia ulicznego;

4) zakaz stosowania do ogrodzeń prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Zakaz stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.).

4. Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

5. Nowe budynki gospodarcze i garażowe dostosować charakterem, skalą, wyglądem do budynków istniejących lub projektowanych na działce.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), nową zabudowę mieszkaniową lokalizować kierując główną kalenicę budynku równolegle do frontu działki.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.

3. Realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

4. Dla terenów MN należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla terenów MN/U należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

6. Nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

7. Nakaz stosowania do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających odpływ wody, w celu zapewnienia naturalnej retencji wodnej w zlewni.

8. Zakaz lokalizacji inwestycji zawsze i potencjalnie mogących oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru opracowania planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami US/ZP, ZP/KS, ZP.

2. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów związanych z pracami budowlanymi, sytuowanych wyłącznie na czas prowadzenia budowy.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz zieleni.

4. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

Rozdział 6.
Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. Nie ustala się wymagań w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Przez tereny 13-ZP, 14-ZP, 05-KX przebiega północna nitka rurociągu naftowego „Przyjaźń". Ustala się strefę wolną od zabudowy w odległości nie mniejszej niż po 20m od osi rurociągu.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, na regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. System komunikacji w granicach obszaru objętego opracowaniem planu tworzą tereny dróg wewnętrznych KDw.

2. Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z przyległych projektowanych dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych oraz rowerowych w granicach wszystkich dróg.

4. Dopuszcza się wydzielenie dojść i dojazdów na każdym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Dojazdy posiadające jeden wyjazd zakończyć placem nawrotu o wymiarach 12,5m x12,5m.

6. Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

1) na terenach oznaczonych symbolem MN,

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny,

b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach oznaczonych symbolem MN/U:

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;

b) dla gastronomii - nie mniej niż 1 miejsce postojowe/4 miejsca konsumpcyjne;

c) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 lokal usługowy;

d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie oznaczonym symbolem UK:

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;

b) dla gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce postojowe/4 miejsca konsumpcyjne;

c) dla pozostałej zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 lokal usługowy;

d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenie oznaczonym symbolem US/ZP:

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na samochód osobowy;

b) dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) na terenach oznaczonych symbolem KDw:

a) dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z dostępnych źródeł sieci energetycznej;

2) dopuszcza się lokalizację przydomowych instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 5kW. Obowiązują przepisy odrębne.

3. Zaopatrzenie w energię cieplną:

1) z indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, tj. gaz, olej opałowy, drewno, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;

2) dopuszcza się lokalizację przydomowych instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 5kW. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) poprzez dystrybucję gazu butlowego lub z sieci gazociągu,

2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych,

5. Odprowadzenie ścieków:

1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych z terenów MN/U docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu rozbudowy sieci, dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,

4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

6) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych terenu, poprzez wykorzystywanie do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających infiltrację wód do gruntu, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji wodnej w zlewni.

7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,

2) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

8. Gospodarowanie odpadami stałymi:

1) należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

9. Sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku ograniczeń technicznych lub terenowych, dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie, pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy.

10. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

11. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, z przeznaczeniem jej na sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej.

12. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie.

Rozdział 11.
Zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wysokości 20%;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w wysokości 25%;

3) dla terenów usług kultu religijnego w wysokości 0%;

4) dla terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej w wysokości 0%;

5) dla terenów zieleni urządzonej i parkingów w wysokości 0%;

6) dla terenów zieleni urządzonej w wysokości 0%;

7) dla terenów dróg wewnętrznych w wysokości 0%;

8) dla terenów ciągu pieszego w wysokości 0%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe:

§ 17. Dla terenów **1-MN, 2-MN, 3-MN oznaczonych** na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 40%

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych – 2 (w tym poddasze użytkowe);

b) dla zabudowy garażowo-gospodarczej – 1.

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 9m;

b) dla budynków garażowo-gospodarczych – 6m;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym, gont, słoma, trzcina lub inne ekologiczne pokrycia dachowe;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno, glina lub ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m ^{2};

13) Minimalna szerokość frontu działki: 18m;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację 1 budynku garażowo-gospodarczego wyłącznie na działce o powierzchni nie mniejszej niż 500m ^{2},

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: tereny 1-MN, 2-MN z drogi wewnętrznej 02-KDw, teren 3-MN z drogi wewnętrznej 01-KDw, 03-KDw;

§ 18. Dla terenów **4-MN, 5-MN** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%.

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 40%

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych – 2 (w tym poddasze użytkowe);

b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 1.

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 9m;

b) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6m;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno lub ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m ^{2};

13) Minimalna szerokość frontu działki: 20m;

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenu **6-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Funkcję usługową realizować w lokalach wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących budynkach usługowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30%

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych – 2 (w tym poddasze użytkowe);

b) dla budynków garażowo-gospodarczych – 1;

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych – 9m;

b) dla budynków garażowo-gospodarczych – 6m;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno lub ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m ^{2};

13) Minimalna szerokość frontu działki: 20m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów **7-MN/U, 8-MN/U** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Funkcję usługową realizować w lokalach wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących budynkach usługowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 40%

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 2 (w tym poddasze użytkowe);

b) dla budynków garażowo-gospodarczych – 1;

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych – 9m;

b) dla budynków garażowo-gospodarczych – 6m;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym, gont, słoma, trzcina lub inne ekologiczne pokrycia dachowe;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno, glina lub ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

12) Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 400m ^{2};

13) Minimalna szerokość frontu działki: 18m;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację 1 budynku garażowo-gospodarczego wyłącznie na działce o powierzchni nie mniejszej niż 500m ^{2}.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: z terenów 03-KDw, 04-KDw, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu **9-UK oznaczonego** na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego (kościół wraz z zabudową towarzyszącą tj. dom parafialny, plebania, dom katechetyczny, dzwonnica).

2. Dopuszczalne usługi: handlu, gastronomii.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30%

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku kościoła – 15m do kalenicy oraz 30m do skrajnego punktu wieży kościoła;

b) dla zabudowy towarzyszącej oraz budynków usługowych – 9m;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-60 stopni;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym, gont;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno, glina lub ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: z terenów 01-KDw, 02-KDw, 03-KDw, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu **10-US/ZP** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, amfiteatru.

2. Dopuszczalne usługi: handlu, gastronomii.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,005;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 60%

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) Maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym, gont, słoma, trzcina lub inne ekologiczne pokrycia dachowe;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno, glina lub ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: z terenu 02-KDw, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów **11-ZP/KS, 12-ZP/KS** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów i zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji parkingów o powierzchni większej niż 0,1ha na każdym terenie;

2) zakaz zabudowy;

3) zakaz lokalizowania ogrodzeń i składów materiałów;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej;

5) do urządzenia miejsc postojowych stosować materiały naturalne zapewniające infiltrację wód opadowych typu kamień, kostka kamienna, itp.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: z terenu 04-KDw oraz poprzez teren 8-MN/U, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów **13-ZP, 14-ZP** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) przez tereny przebiega dalekosiężny rurociąg naftowy „Przyjaźń”, oznaczony na rysunku planu. Obowiązuje strefa wolna od nasadzenia drzew w odległości nie mniejszej niż 5m od rurociągu, jak na rysunku planu.

2) zakaz zabudowy;

3) zakaz lokalizowania ogrodzeń i składów materiałów;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 25. Dla terenów **01-KDW**, **02-KDW, 03-KDW, 04-KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: min. 10m oraz jak na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych,

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) dopuszcza się zieleń,

5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 26. Dla terenu **05-KX** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego;

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: 7m, jak na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przez tereny przebiega dalekosiężny rurociąg naftowy „Przyjaźń”, oznaczony na rysunku planu. Obowiązuje strefa wolna od nasadzenia drzew w odległości nie mniejszej niż 5m od rurociągu, jak na rysunku planu.

2) zakaz zabudowy;

3) zakaz lokalizowania ogrodzeń;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej;

5) do urządzenia nawierzchni stosować materiały naturalne zapewniające infiltrację wód opadowych typu kamień, kostka kamienna, itp.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe:

§ 27. 1. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Korpik